



# COMUNE DI CERTALDO

## PIANO OPERATIVO COMUNALE

## VARIANTE 2

### IL SINDACO DEL COMUNE DI CERTALDO

Giacomo Cucini

### UFFICIO DI PIANO

#### Ufficio Urbanistica Comunale

Arch. Carlo Vanni  
Geom. Mariarosa Cantini  
Dott.ssa Silvia Santini

#### ARTU' srl

Urb. PhD. Matteo Scamporrino  
Arch. PhD. Luca di Filgia

#### GHEA ENGINEERING & CONSULTING S.R.L.

Geol. Luca Pagliuzzi  
Geol. Serena Vannetti  
Aspetti idraulici  
Ing. Giacomo Gazzini  
Hydrogeo Ingegneria s.r.l.

#### Aspetti giuridici

Avv. Agostino Zanelli Quarantini

### SUPPORTO SCIENTIFICO

Laboratorio Regional Design  
Dipartimento di Architettura  
Università degli Studi di Firenze

Responsabile scientifico  
Prof. Valeria Lingua

Prof. Giuseppe De Luca  
Arch. PhD. Michela Chiti  
Urb. Elisa Caruso

### COLLABORATORI

Dott. Urb. Lorenzo Bartali

### GARANTE PER LA COMUNICAZIONE

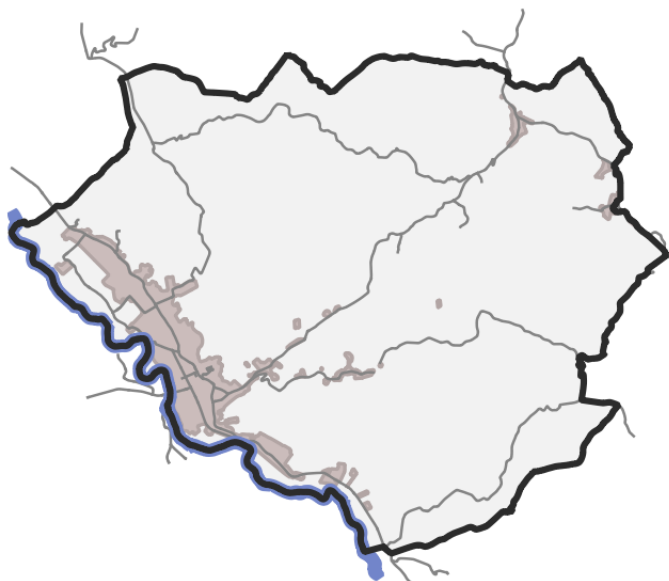
Dott. Filippo Belli

### IL SINDACO DEL COMUNE DI CERTALDO

Giacomo Cucini

### RESPONSABILE SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA

Yuri Lippi



## NORME TECNICHE PER L'ATTUAZIONE

### SCALA

1 : 2.000

### DATA

Giugno 2023

### ELABORATO

# PR06

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI ACCOLTE



P<sup>PIANO</sup>  
ianificare  
O<sup>OPERATIVO</sup>  
ggi  
C<sup>COMUNALE</sup>  
ertaldo





# INDICE

<b>PARTE 1 – NORME GENERALI.....</b>	<b>7</b>
TITOLO 1    CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO.....	7
Art. 1 - <i>Disciplina generale</i> .....	7
<b>PARTE 2 - LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI, VALIDA A TEMPO INDETERMINATO....</b>	<b>14</b>
TITOLO 1    SPECIFICHE CATEGORIE O TIPOLOGIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO.....	14
Art. 2 - <i>Disposizioni generali</i> .....	14
Art. 3 - <i>Ristrutturazione edilizia</i> .....	14
Art. 4 - <i>Addizioni volumetriche</i> .....	16
Art. 5 - <i>Sostituzione edilizia</i> .....	20
Art. 6 - <i>Interventi pertinenziali</i> .....	20
Art. 7 - <i>Interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi - 'RS'</i> .....	21
TITOLO 2    LA DISCIPLINA DELLE FUNZIONI.....	22
Art. 8 - <i>Categorie funzionali</i> .....	22
Art. 9 - <i>Categorie funzionali e loro articolazioni</i> .....	23
Art. 10 - <i>Cambio di destinazione d'uso</i> .....	27
Art. 11 - <i>Regole quantitative e prescrizioni generali</i> .....	29
TITOLO 3    LA DISCIPLINA DEGLI STANDARD E DELL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	30
Art. 12 - <i>Dotazioni minime per gli standard urbanistici</i> .....	30
Art. 13 - <i>AI - Aree per l'istruzione</i> .....	31
Art. 14 - <i>AIC n° - Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune – Servizi privati di interesse pubblico</i> .....	31
Art. 14 bis - <i>AIC2* Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune</i> .....	33
Art. 15 - <i>AIC4 e AIC4* - Servizi religiosi</i> .....	33
Art. 16 - <i>AIC10 - Aree cimiteriali e relative fasce di rispetto</i> .....	34
Art. 16 bis - <i>AIC 11 – Cantina Sociale</i> .....	35
Art. 17 - <i>AP e AP*n° - Aree destinate a parcheggi pubblici esistenti e di progetto</i> .....	35
Art. 18 - <i>VP1 - Aree destinate a verde pubblico attrezzato e parchi</i> .....	36
Art. 19 - <i>P.Ca – Area del Parco di Canonica</i> .....	37
Art. 20 - <i>R02 – Villa di Canonica</i> .....	37
Art. 21 - <i>VP2_ne VP2* - Aree destinate a impianti sportivi esistenti e di progetto</i> .....	38
Art. 22 - <i>VP2_7 - Aree sportive – Santa Cristina</i> .....	38
Art. 23 - <i>Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche</i> .....	39
TITOLO 4    LA DISCIPLINA DEI TESSUTI NEL TERRITORIO URBANIZZATO.....	39
Art. 24 - <i>Individuazione dei tessuti</i> .....	39
Art. 25 - <i>T.S.1. – Tessuto urbano storico medievale, compatto, a nucleo su poggio</i> .....	41
Art. 26 - <i>T.S.2. – Tessuto urbano storico lineare (a pettine o ramificato)</i> .....	45
Art. 27 - <i>T.S.3. – Tessuto urbano storico a maglia ortogonale caratterizzato da isolati chiusi ottocenteschi di prima espansione</i> .....	46
Art. 28 - <i>T.S.4. - Tessuto urbano caratterizzato da isolati chiusi ottocenteschi o semiaperti di prima espansione</i> .....	47
Art. 29 - <i>T.R.2. – Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati</i> .....	48
Art. 30 - <i>T.R.3. – Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali</i> .....	50
Art. 31 - <i>T.R.4. – Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata</i> .....	51
Art. 32 - <i>T.R.6. - Tessuto puntiforme</i> .....	52
Art. 33 - <i>T.R.7. - Tessuto sfrangiato di margine</i> .....	53
Art. 34 - <i>T.R.8 – Tessuto lineare (a pettine o ramificato)</i> .....	54
Art. 35 - <i>T.R.10. – Campagna abitata</i> .....	55
Art. 36 - <i>T.R.11. – Campagna urbanizzata</i> .....	56
Art. 37 - <i>T.R.11*. – Campagna urbanizzata specialistica</i> .....	57
Art. 38 - <i>TR11*_TR1 – Area turistico ricettiva / artigianale</i> .....	58
Art. 39 - <i>T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare</i> .....	59

Art. 40 -	TR11*_IA n° - Attività produttive in zone di tutela storica o ambientale ed in presenza di attività produttive dismesse .....	60
Art. 41 -	T.P.S.1._DM - Aree per deposito materiali e merci connesse al lotto produttivo .....	61
Art. 41 bis -	CF – Campo Fotovoltaico.....	61
TITOLO 5	LA DISCIPLINA DEI TESSUTI NEL TERRITORIO URBANIZZATO CON CARATTERI DI RURALITÀ .....	62
Art. 42 -	TR11*_TR2 - Aree per Campeggi.....	62
Art. 43 -	TR11*_DM - Aree per deposito merci. ....	65
Art. 44 -	T.P.S.1_IAn° - Ambiti produttivi in zona agricola.....	66
TITOLO 6	ALTRE DISCIPLINE IN TERRITORIO URBANIZZATO.....	67
Art. 45 -	VV - Verde vincolato di tutela e verde di connessione con gli spazi aperti extraurbani .....	67
Art. 46 -	VF - Verde in ambito fluviale .....	68
Art. 47 -	VS - Verde stradale di tutela.....	69
Art. 48 -	VU - Verde pubblico di tutela, fasce a verde di contenimento visivo.....	69
Art. 49 -	RI - Aree destinate ad opere di regimazione e compensazione idraulica .....	70
TITOLO 7	LA CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE .....	70
Art. 50 -	Disposizioni generali, contenuti e finalità .....	70
Art. 51 -	Edifici ricompresi nella Classe A – Edifici o complessi di rilevante valore storico – architettonico dichiarati di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004. (notificati o assimilati) .....	72
Art. 52 -	Edifici ricompresi nella Classe B - Edifici di interesse parificati agli immobili vincolati ai sensi del d.lgs 42/2004.....	74
Art. 53 -	Edifici ricompresi nella Classe C – Edifici di interesse architettonico.....	74
Art. 54 -	Edifici incongrui – E.I. ....	75
Art. 55 -	Edifici di Rilevante Valore Architettonico e Ambientale RV.....	76
Art. 56 -	Edifici di Valore Architettonico e Ambientale - V.....	79
Art. 57 -	Edifici di Valore Architettonico e Ambientale Minore - VM.....	81
Art. 58 -	Edifici di interesse tipologico - IT.....	82
Art. 59 -	Edifici di nullo valore - NV.....	84
Art. 60 -	Ruderi .....	84
Art. 61 -	Manufatti condonati .....	85
Art. 62 -	Edifici privi di scheda – disciplina e procedimento di classificazione.....	86
TITOLO 8	DISCIPLINA DELLE AREE DI PERTINENZA IN TERRITORIO URBANIZZATO E IN TERRITORIO RURALE, E DELLE RELATIVE OPERE..	87
Art. 63 -	Disposizioni generali.....	87
Art. 64 -	Opere pertinenziali –opere corredo degli edifici.....	88
Art. 65 -	Recinzioni .....	92
<b>PARTE 3 – LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE .....</b>	<b>93</b>	
TITOLO 1	DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE .....	93
Art. 66 -	Disciplina generale .....	93
Art. 67 -	Subsistema dell'Elsa (del sistema integrato di valle).....	93
Art. 68 -	Sottozona E1.v – Subsistema dell'Elsa a prevalente funzione agricola .....	94
Art. 69 -	Sottozona E2.v – Subsistema dell'Elsa a coltura mista e alta frammentazione .....	95
Art. 70 -	Sistema integrato della collina intermedia - Sottozona E1.pc - Sistema della Collina Intermedia e Subsistema delle Pendici Collinari.....	96
Art. 71 -	Sistema integrato della collina superiore - Sottozona E1.cs - Sistema della Collina Superiore.....	97
TITOLO 2	DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DA PARTE DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO.....	98
Art. 72 -	Installazione di manufatti aziendali temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo da parte dell'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale.....	98
Art. 73 -	Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola realizzabili dall'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale. ....	99
Art. 74 -	Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale .....	99
Art. 75 -	Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale .....	100
Art. 76 -	Costruzione di nuove abitazioni rurali .....	100

Art. 77 -	Costruzione di nuovi annessi agricoli.....	101
Art. 78 -	Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A. ....	103
Art. 79 -	Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.) .....	104
Art. 80 -	Programma aziendale con valore di piano attuativo .....	106
Art. 81 -	Superfici fondiari minime .....	107
TITOLO 3	DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DA PARTE DI SOGGETTI DIVERSI DALL'IMPRENDITORE AGRICOLO .....	108
Art. 82 -	Trasformazioni delle aree di pertinenza degli edifici.....	108
Art. 83 -	Interventi di sistemazione ambientale .....	108
Art. 84 -	Manufatti per l'attività agricola amatoriale .....	109
Art. 85 -	Box per il ricovero amatoriale di equini.....	112
Art. 86 -	Altri manufatti per il ricovero amatoriale di animali di bassa corte, felini e cani.....	113
Art. 87 -	Manufatti per il ricovero di bovini, suini e ovicaprini .....	114
Art. 88 -	Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione non agricola .....	115

**PARTE 4 - LA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO, CON VALENZA QUINQUENNALE.....115**

TITOLO 1	LA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI .....	115
Art. 89 -	Disciplina generale .....	115
Art. 90 -	Aree "C"/"C_att" -Aree di completamento degli assetti insediativi e/o ambientali.....	117
Art. 91 -	Aree "R"/"R_att" – Aree di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali .....	118
Art. 92 -	Aree "T"/"T_att" - Aree di trasformazione degli assetti insediativi .....	119
TITOLO 2	PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E LE PREVISIONI RELATIVE ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE .....	120
Art. 93 -	Perequazione e compensazione .....	120
Art. 94 -	Edilizia residenziale sociale convenzionata .....	121
Art. 95 -	Perequazione e trasferimento di diritti edificatori .....	122
TITOLO 3	INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E/O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE .....	122
Art. 96 -	Disposizioni generali.....	122
Art. 97 -	Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori .....	123
Art. 98 -	Le infrastrutture e la mobilità del territorio rurale .....	124
Art. 99 -	Viabilità di progetto .....	124
Art. 100 -	Linee di arretramento e fasce di rispetto stradale .....	125
Art. 101 -	IDC - Impianti di distribuzione carburanti.....	126

**PARTE 5 – DISCIPLINA DEGLI ASPETTI AMBIENTALI, PAESAGGISTICI E DELLE STRUTTURE TERRITORIALI (INVARIANTI STRUTTURALI) .....128**

TITOLO 1	DISCIPLINA DELLE STRUTTURE IDROGEOLOGICHE .....	128
Art. 102 -	Disciplina dei sistemi geomorfologici .....	128
Art. 103 -	Tutela della risorsa idrica e regole di fattibilità idrogeologica .....	128
Art. 104 -	Aree instabili e vulnerabili all'inquinamento .....	130
Art. 105 -	Aree Calanchive.....	130
Art. 106 -	Aree di recupero e restauro ambientale.....	130
Art. 107 -	Modifiche del suolo .....	131
TITOLO 2	DISCIPLINA DELLE STRUTTURE ECOSISTEMICHE .....	132
Art. 108 -	Prescrizioni per la realizzazione di nuovi impianti arborei specializzati, ai fini della tutela ambientale .....	132
Art. 109 -	Boschi, tutela del verde e sistemi vegetazionali .....	132
Art. 110 -	Aree tartufigene .....	134
Art. 111 -	Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.) .....	135
TITOLO 3	DISCIPLINA DELLE STRUTTURE INSEDIATIVE .....	136
Art. 112 -	Aree a potenziale interesse archeologico e rinvenimento fortuito di beni archeologici.....	136
Art. 113 -	Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.) .....	138
Art. 114 -	Qualità dell'aria.....	139

Art. 115 - <i>Acqua, reflui e reti di adduzione e smaltimento</i> .....	140
Art. 116 - <i>Disposizioni generali sugli impianti da fonti rinnovabili</i> .....	140
Art. 116 bis - <i>Impianti solari termici o fotovoltaici</i> .....	141
Art. 116 ter - <i>Impianti eolici e a biomassa</i> .....	143
Art. 116 quarter - <i>Inquinamento luminoso, elettrodotta e metanodotta</i> .....	144
Art. 117 - <i>Rifiuti - e Discarica</i> .....	144
<b>TITOLO 4</b> <b>DISCIPLINA DELLE STRUTTURE AGRO-FORESTALI</b> .....	<b>145</b>
Art. 118 - <i>Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)</i> .....	145
Art. 119 - <i>Assetto fondiario</i> .....	146
<b>TITOLO 5</b> <b>I BENI PAESAGGISTICI DI CUI AGLI ARTT. 136 E 142 D.LGS. 22/02/2004, N. 42</b> .....	<b>146</b>
Art. 120 - <i>Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio</i> .....	146
Art. 121 - <i>Immobili ed aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del Codice dei beni culturali e del paesaggio</i> .....	152
<b>TITOLO 6</b> <b>BENI CULTURALI - I BENI STORICO ARCHITETTONICI DI CUI ALL'ART. 10 D.LGS. 22 FEBBRAIO 2004, N. 42</b> .....	<b>153</b>
Art. 122 - <i>La ricognizione dei beni storico architettonici</i> .....	153
<b>PARTE 6 – DISCIPLINA DEGLI ASPETTI GEOMORFOLOGICI, IDRAULICI E SISMICI</b> .....	<b>153</b>
<b>TITOLO 1</b> <b>DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	<b>153</b>
Art. 123 - <i>Valutazioni di pericolosità</i> .....	153
Art. 124 - <i>Aree a pericolosità geologica</i> .....	154
Art. 125 - <i>Aree a pericolosità idraulica</i> .....	154
Art. 126 - <i>Aree a pericolosità sismica locale</i> .....	157
Art. 127 - <i>Condizioni di fattibilità</i> .....	158
Art. 128 - <i>Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici</i> .....	159
Art. 129 - <i>Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici</i> .....	160
Art. 130 - <i>Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti idraulici</i> .....	161
Art. 131 - <i>Problematiche di natura geomorfologica e sismica</i> .....	162
Art. 132 - <i>Problematiche di natura idraulica</i> .....	163
<b>PARTE 7 - NORME FINALI, TRANSITORIE E DI SALVAGUARDIA</b> .....	<b>165</b>
<b>TITOLO 1</b> <b>NORME FINALI E TRANSITORIE</b> .....	<b>165</b>
Art. 133 - <i>Normative coordinate</i> .....	165
Art. 134 - <i>Salvaguardia e disciplina transitoria del Piano Operativo</i> .....	165
Art. 135 - <i>PUA/PUC e PUA_rur - Aree sottoposte a Piani attuativi o Progetti unitari già approvati o recepiti dalla strumentazione urbanistica previgente</i> .....	166
Art. 136 - <i>Aree interessate dalle previsioni del "Piano comunale di protezione civile"</i> .....	166

## **PARTE 1 – NORME GENERALI**

### **Titolo 1      Contenuti del piano operativo**

#### **Art. 1 -      Disciplina generale**

1. Il Piano operativo del Comune di Certaldo è redatto in conformità al Piano strutturale, al vigente P.T.C. ed al Piano strategico della città metropolitana di Firenze, nonché conformato al Piano paesaggistico regionale approvato con D.C.R. 27 marzo 2015. N. 37.
2. Il Piano operativo (di seguito P.O.) per l'intero territorio comunale definisce le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale disciplinando le trasformazioni urbanistiche, edilizie e infrastrutturali con esse compatibili. A tale scopo specifica e conferisce efficacia operativa ai contenuti statuari del Piano strutturale (di seguito P.S.) e ad una parte significativa delle strategie in esso contenute, nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile definiti dalle vigenti norme in materia di governo del territorio.
3. Il piano operativo distingue:
  - a. quadro conoscitivo;
  - b. disciplina del territorio comunale:
    - disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
    - disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.
4. In relazione al precedente comma, il Piano operativo è composto dai seguenti elaborati:

#### **ASPETTI URBANISTICI**

##### **a.      Quadro conoscitivo - ANALISI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

- QC01a - Quadro localizzativo delle pertinenze e del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale. Scala 1:5.000
- QC01b - Quadro localizzativo delle pertinenze e del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale. Scala 1:5.000
- QC01c - Quadro localizzativo delle pertinenze e del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale. Scala 1:5.000
- QC01d - Quadro localizzativo delle pertinenze e del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale. Scala 1:5.000
- QC02a - Classificazione degli edifici sparsi nel territorio rurale, sistema (S1)
- QC02b - Classificazione degli edifici sparsi nel territorio rurale, sistema (S2)
- QC02c - Classificazione degli edifici sparsi nel territorio rurale, sistema (S3) parte prima
- QC02d - Classificazione degli edifici sparsi nel territorio rurale, sistema (S3) parte seconda
- QC03 - Tassonomia dei morfotipi insediativi urbani
- QC04a - Quadro localizzativo dei morfotipi insediativi urbani. Scala 1:2.000
- QC04b - Quadro localizzativo dei morfotipi insediativi urbani. Scala 1:2.000
- QC04c - Quadro localizzativo dei morfotipi insediativi urbani. Scala 1:2.000
- QC04d - Quadro localizzativo dei morfotipi insediativi urbani. Scala 1:2.000
- QC04e - Quadro localizzativo dei morfotipi insediativi urbani. Scala 1:2.000

- QC05a - Mappatura degli edifici del centro urbano
  - QC05b - Mappatura degli edifici del centro urbano
  - QC05c - Mappatura degli edifici del centro urbano
  - QC05d - Mappatura degli edifici del centro urbano
  - QC05e - Mappatura degli edifici del centro urbano
  - QC05f - Mappatura degli edifici del centro urbano
  - QC05g - Mappatura degli edifici del centro urbano
  - QC05h - Mappatura degli edifici del centro urbano
- b. Quadro conoscitivo - SISTEMA DEI VINCOLI**
- VI01 – Beni paesaggistici (D.Lgs. 42/2004, artt.136 e 142) e aree a potenziale interesse archeologico. Scala 1:10.000
  - VI02 - Vincoli in generale. Scala 1:10.000
  - VI03 - Immobili ed aree notificate (D.Lgs. 42/2004, art. 10, comma 3) ed edifici di valore. Scala 1:2000
- c. Disciplina del Piano operativo – STRUTTURE TERRITORIALI**
- PR01a – I valori delle strutture territoriali - Scala 1:10.000
  - PR01b – Le criticità delle strutture territoriali - Scala 1:10.000
- d. Disciplina del Piano operativo - SCENARIO DI PROGETTO**
- PR02 - Scenario di progetto del territorio comunale. Scala 1:10.000
- e. Disciplina del Piano operativo - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI E DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO**
- PR03a - Disciplina dei suoli - Territorio rurale. Scala 1:5.000
  - PR03b - Disciplina dei suoli - Territorio rurale. Scala 1:5.000
  - PR03c - Disciplina dei suoli - Territorio rurale. Scala 1:5.000
  - PR03d - Disciplina dei suoli - Territorio rurale. Scala 1:5.000
  - PR04a - Disciplina dei suoli - Tutela e valorizzazione dei centri. Scala 1:2.000
  - PR04b - Disciplina dei suoli - Tutela e valorizzazione dei centri. Scala 1:2.000
  - PR04c - Disciplina dei suoli - Tutela e valorizzazione dei centri. Scala 1:2.000
  - PR04d - Disciplina dei suoli - Tutela e valorizzazione dei centri. Scala 1:2.000
  - PR04e - Disciplina dei suoli - Tutela e valorizzazione dei centri. Scala 1:2.000
  - PR05 - Schede normative e di indirizzo progettuale
  - RE01 – Relazione
  - RE01a - Allegato A. Analisi delle aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142)
  - RE01b - Carta di inquadramento delle analisi delle aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. c)). Scala 1:10.000
  - RE01c - Valutazione delle coerenze con il P.I.T./P.P.R.
  - PR06 - Norme tecniche per l'attuazione
  - PR07 - Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio



- PR08a - Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano
- PR08b - Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano – Cartografia localizzativa

f. **Valutazione Ambientale Strategica**

**Relazioni**

- VAS02 - Rapporto Ambientale
- VAS03 - Relazione di sintesi non tecnica

**Elaborati Grafici**

- QC06 - Sistemi infrastrutturali - Rete di smaltimento reflui e bonifiche rifiuti. Scala 1:10.000
- QC07 - Sistemi infrastrutturali - Rete di distribuzione energetica e delle comunicazioni. Scala 1:10.000
- QC08 - Sistemi infrastrutturali - Rete di distribuzione idrica. Scala 1:10.000

**STUDI GEOLOGICI E SISMICI**

a. **Relazioni**

- QC.GEO07 Relazione sulle indagini geofisiche
- QC.GEO16 Relazione
- QC.MZS14 Relazione illustrativa della Carta delle MOPS

b. **Elaborati Grafici**

- QC.GEO01.O Carta geologica – Ovest (scala 1:10.000)
- QC.GEO01.E Carta geologica – Est (scala 1:10.000)
- QC.GEO02.O Carta geomorfologica – Ovest (scala 1:10.000)
- QC.GEO02.E Carta geomorfologica – Est (scala 1:10.000)
- QC.GEO03.O Carta idrogeologica – Ovest (scala 1:10.000)
- QC.GEO03.E Carta idrogeologica - Est (scala 1:10.000)
- QC.GEO04.O Carta delle evidenze idrogeologiche – Ovest (scala 1:10.000)
- QC.GEO04.E Carta delle evidenze idrogeologiche – Est (scala 1:10.000)
- QC.GEO05.O Carta litotecnica – Ovest (scala 1:10.000)
- QC.GEO05.E Carta litotecnica – Est (scala 1:10.000)
- QC.GEO06.NO Carta dei dati di base – Nord Ovest (scala 1:5.000)
- QC.GEO06.NE Carta dei dati di base – Nord Est (scala 1:5.000)
- QC.GEO06.SO Carta dei dati di base – Sud Ovest (scala 1:5.000)
- QC.GEO06.SE Carta dei dati di base – Sud Est (scala 1:5.000)
- QC.GEO06.S Carta dei dati di base – Sud (scala 1:5.000)
- QC.GEO07.01 Dati di base Tomo 01
- QC.GEO07.02 Dati di base Tomo 02
- QC.GEO07.03 Dati di base Tomo 03
- QC.GEO07.04 Dati di base Tomo 04

- QC.GEO07.05 Dati di base Tomo 05
- QC.GEO07.06 Dati di base Tomo 06
- QC.GEO07.07 Dati di base Tomo 07
- QC.GEO07.08 Dati di base Tomo 08
- QC.GEO07.09 Dati di base Tomo 09
- QC.GEO07.10 Dati di base Tomo 10
- QC.GEO07.11 Dati di base Tomo 11
- QC.GEO07.12 Dati di base Tomo 12
- QC.GEO08.O Carta delle aree a pericolosità geologica – Ovest (scala 1:10.000)
- QC.GEO08.E Carta delle aree a pericolosità geologica – Est (scala 1:10.000)
- QC.MZS09.N Carta delle indagini – Nord (scala 1:5.000)
- QC.MZS09.S Carta delle indagini – Sud (scala 1:5.000)
- QC.MZS09.F Carta delle indagini – Frazioni (scala 1:5.000)
- QC.MZS10.N Carta geologico-tecnica – Nord (scala 1:5.000)
- QC.MZS10.S Carta geologico-tecnica – Sud (scala 1:5.000)
- QC.MZS10.F Carta geologico-tecnica – Frazioni (scala 1:5.000)
- QC.MZS11 Sezioni geologico-tecniche
- QC.MZS12 Carta delle frequenze fondamentali
- QC.MZS13.N Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica – Nord (scala 1:5.000)
- QC.MZS13.S Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica – Sud (scala 1:5.000)
- QC.MZS13.F Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica – Frazioni (scala 1:5.000)
- QC.GEO15.N Carta delle aree a pericolosità sismica locale – Nord (scala 1:5.000)
- QC.GEO15.S Carta delle aree a pericolosità sismica locale – Sud (scala 1:5.000)
- QC.GEO15.F Carta delle aree a pericolosità sismica locale – Frazioni (scala 1:5.000)

## **STUDI IDROLOGICI E IDRAULICI**

### **a. Relazioni**

- QC.IDR01 - Relazione Idrologica Idraulica
- QC.IDR01.1 - Relazione Idrologica Idraulica integrativa

### **b. Elaborati grafici**

- QC.IDR02.1 - Carta dei battenti idraulici massimi TR30 - Quadro 1 (Scala 1: 5.000)
- QC.IDR02.2 - Carta dei battenti idraulici massimi TR30 - Quadro 2 (Scala 1: 5.000)
- QC.IDR03.1 - Carta dei battenti idraulici massimi TR200 - Quadro 1 (Scala 1: 5.000)
- QC.IDR03.2 - Carta dei battenti idraulici massimi TR200 - Quadro 2 (Scala 1: 5.000)
- QC.IDR04.1 - Carta delle velocità massime TR30 - Quadro 1 (Scala 1: 5.000)
- QC.IDR04.2 - Carta delle velocità massime TR30 - Quadro 2 (Scala 1: 5.000)
- QC.IDR05.1 - Carta delle velocità massime TR200 - Quadro 1 (Scala 1: 5.000)
- QC.IDR05.2 - Carta delle velocità massime TR200 - Quadro 2 (Scala 1: 5.000)

- QC.IDR06.1 - Planimetria della pericolosità idraulica ai sensi del 53r - Quadro 1 (Scala 1: 5.000)
- QC.IDR06.2 - Planimetria della pericolosità idraulica ai sensi del 53r - Quadro 2 (Scala 1: 5.000)
- QC.IDR07.1 – Carta della Magnitudo idraulica L.R. 41/2018 – Quadro 1 (Scala 1:5.000)
- QC.IDR07.2 – Carta della Magnitudo idraulica L.R. 41/2018 – Quadro 2 (Scala 1:5.000)
- QC.IDR08.1 – Planimetria della pericolosità da alluvione ai sensi del PGRA – Quadro 1 (Scala 1:10.000)
- QC.IDR08.2 – Planimetria della pericolosità da alluvione ai sensi del PGRA – Quadro 2 (Scala 1:10.000)
- QC.IDR09.1 – Mappatura dei tratti di corsi d’acqua coperti – Quadro 1 (Scala 1:10.000)
- QC.IDR09.2 – Mappatura dei tratti di corsi d’acqua coperti – Quadro 2 (Scala 1:10.000)
- QC.IDR10.1 – Mappatura delle aree presidiate da sistemi arginali – Quadro 1 (Scala 1:10.000)
- QC.IDR10.2 – Mappatura delle aree presidiate da sistemi arginali – Quadro 2 (Scala 1:10.000)

## **STUDIO IDROLOGICO IDRAULICO SUL FIUME ELSA DA LOC.CASTIGLIONI (COMUNE DI POGGIBONSI) ALLO SCOLMATORE (COMUNE DI CASTELFIORENTINO)**

### a. Relazioni

- L57001S06TRII\_A - Relazione Idrologica Idraulica

### b. Elaborati grafici

- L57001S06D001AA - Tavola 1A - Planimetria delle aree boscate - Quadro 1 (Scala 1:30.000)
- L57001S06D001BA - Tavola 1B - Planimetria delle aree boscate - Quadro 2 (Scala 1:30.000)
- L57001S06D002AA - Tavola 2A - Gerarchizzazione del reticolo idrografico - Quadro 1 (Scala 1:30.000)
- L57001S06D002BA - Tavola 2B - Gerarchizzazione del reticolo idrografico - Quadro 2 (Scala 1:30.000)
- L57001S06D003AA - Tavola 3A - Planimetria dei coefficienti di infiltrazione a saturazione Ks - Quadro 1 (Scala 1:30.000)
- L57001S06D003BA - Tavola 3B - Planimetria dei coefficienti di infiltrazione a saturazione Ks - Quadro 2 (Scala 1:30.000)
- L57001S06D004AA - Tavola 4A - Planimetria del Modello Idraulico - Quadro 1 (Scala 1:5.000)
- L57001S06D004BA - Tavola 4B - Planimetria del Modello Idraulico - Quadro 2 (Scala 1:5.000)
- L57001S06D004CA - Tavola 4C - Planimetria del Modello Idraulico - Quadro 3 (Scala 1:5.000)
- L57001S06D005\_A - Tavola 5 - Planimetria del modello idraulico Poggibonsi (Scala 1:5.000)
- L57001S06D006AA - Tavola 6A - Carta dei battenti idraulici massimi TR30 - Quadro 1(Scala 1:5.000)
- L57001S06D006BA - Tavola 6B - Carta dei battenti idraulici massimi TR30 - Quadro 2 (Scala 1:5.000)
- L57001S06D006CA - Tavola 6C - Carta dei battenti idraulici massimi TR30 - Quadro 3 (Scala 1:5.000)
- L57001S06D006DA - Tavola 6D - Carta dei battenti idraulici massimi TR30 - Quadro 4 (Scala 1:5.000)
- L57001S06D007AA - Tavola 7A - Carta dei battenti idraulici massimi TR200 - Quadro 1 (Scala 1:5.000)
- L57001S06D007BA - Tavola 7B - Carta dei battenti idraulici massimi TR200 - Quadro 2 (Scala 1:5.000)
- L57001S06D007CA - Tavola 7C - Carta dei battenti idraulici massimi TR200 - Quadro 3 (Scala 1:5.000)
- L57001S06D007DA - Tavola 7D - Carta dei battenti idraulici massimi TR200 - Quadro 4 (Scala 1:5.000)
- L57001S06D008AA - Tavola 8A - Carta delle velocità massime TR30 - Quadro 1 (Scala 1:5.000)
- L57001S06D008BA - Tavola 8B - Carta delle velocità massime TR30 - Quadro 2 (Scala 1:5.000)

- L57001S06D008CA - Tavola 8C - Carta delle velocità massime TR30 - Quadro 3 (Scala 1:5.000)
- L57001S06D008DA - Tavola 8D - Carta delle velocità massime TR30 - Quadro 4 (Scala 1:5.000)
- L57001S06D009AA - Tavola 9A - Carta delle velocità massime TR200 - Quadro 1 (Scala 1:5.000)
- L57001S06D009BA - Tavola 9B - Carta delle velocità massime TR200 - Quadro 2 (Scala 1:5.000)
- L57001S06D009CA - Tavola 9C - Carta delle velocità massime TR200 - Quadro 3 (Scala 1:5.000)
- L57001S06D009DA - Tavola 9D - Carta delle velocità massime TR200 - Quadro 4 (Scala 1:5.000)
- L57001S06D010AA - Tavola 10A - Planimetria della pericolosità da alluvione ai sensi del PGRA D.Lgs 49/2010 - Quadro 1 (Scala 1:5.000)
- L57001S06D010BA - Tavola 10B - Planimetria della pericolosità da alluvione ai sensi del PGRA D.Lgs 49/2010 - Quadro 2 (Scala 1:5.000)
- L57001S06D010CA - Tavola 10C - Planimetria della pericolosità da alluvione ai sensi del PGRA D.Lgs 49/2010 - Quadro 3 (Scala 1:5.000)
- L57001S06D010DA - Tavola 10D - Planimetria della pericolosità da alluvione ai sensi del PGRA D.Lgs 49/2010 - Quadro 4 (Scala 1:5.000)

5. Il presente piano operativo recepisce le definizioni delle categorie di intervento edilizio e dei parametri edilizi e urbanistici dalle vigenti fonti statali (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) e regionali (L.R. 10 novembre 2014, n. 65; D.P.G.R. 24 luglio 2018, n. 39/R).
6. In caso di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche eseguite su base C.T.R. in scala 1:2.000 e quelle eseguite su base C.T.R. in scala 1:10.000, riferite ai medesimi tematismi, prevalgono ai fini applicativi le indicazioni cartografiche alla scala di maggior dettaglio, in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata.
7. Le attività di cui al precedente comma sono soggette all'osservanza del Regolamento edilizio comunale. Nei casi di prescrizioni normative analoghe nei due strumenti, le norme del P.O. prevalgono sulle definizioni del Regolamento edilizio vigente alla data di adozione del P.O.C..
8. Gli articoli che disciplinano le attività nei diversi tessuti contengono obiettivi da perseguire, disposizioni da applicare, grado di intervento e funzioni ammesse; gli obiettivi rivestono carattere prescrittivo unitamente alle disposizioni, grado di intervento e funzioni ammesse.
9. Con riferimento al D.M.1444 del 2 aprile 1968 si individuano le seguenti corrispondenze:

Zona omogenea 'A'	T.S.1. – Tessuto urbano storico medioevale, compatto a nucleo su poggio T.S.2. – Tessuto urbano storico lineare (a pettine o ramificato) T.S.3. – Tessuto urbano storico a maglia ortogonale caratterizzato da isolati chiusi ottocenteschi di prima espansione R - Area edificata soggetta a strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero): R09, R10, R11
Zona omogenea 'B'	T.S.4. – Tessuto urbano caratterizzato da isolati chiusi ottocenteschi o semiaperti di prima espansione T.R.2. – Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati T.R.3. – Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali T.R.4. – Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata T.R.6. - Tessuto puntiforme T.R.7. - Tessuto sfrangiato di margine TR.8 – Tessuto lineare (a pettine o ramificato) T.R.10. – Campagna abitata T.R.11. – Campagna urbanizzata. TR11*_TR1 Area turistico ricettiva/artigianale

	<p>C04_att, C06, C05_att, C07, C08, C03_att, C01, C01_att, C02, C02_att, C03, C04, C05, R03, R04, R05, R06, R07, R08, R12, R14, R15,</p> <p>T -Area di trasformazione insediativa soggetta a strumento urbanistico attuativo: T02_att</p> <p>IDC2, IDC3 – Impianti di distributori carburanti</p>
Zona omogenea 'C'	T -Area di trasformazione insediativa soggetta a strumento urbanistico attuativo: T11, T03_att, T08, T04_att, T06, T01_att, T02
Zona omogenea 'D'	<p>T.P.S.1. - Tessuto a proliferazione produttiva lineare</p> <p>TR11*_DM - Aree per deposito merci</p> <p>TR11*_IA n° - Attività produttive in zone di tutela storica o ambientale ed in presenza di attività produttive dismesse</p> <p>T.P.S.1._DM - Aree per deposito materiali e merci connesse al lotto produttivo</p> <p>T.P.S.1_IA - Ambiti produttivi in zona agricola</p> <p>T -Area di trasformazione insediativa soggetta a strumento urbanistico attuativo: T01</p> <p>CF – Campo fotovoltaico</p>
Zona omogenea 'E'	<p>Territorio rurale, pertinenze di edifici rurali storici, pertinenze di edifici monumentali.</p> <p>R - Area edificata soggetta a strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero) da conferenza di co-pianificazione: T12</p> <p>IDC1, IDC4 – Impianti di distributori carburanti</p> <p>P.Ca1 - Area del Parco di Canonica – Aree private</p>
Zona omogenea 'F' (attrezzature di interesse territoriale)	<p>Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard), aree per sedi stradali e di progetto, ambito di riqualificazione della sezione stradale, ambiti di riqualificazione insediativa.</p> <p>T - Area di trasformazione insediativa da attuarsi mediante progetto di opera pubblica: R01, R02, T04, T09, T10</p> <p>T - Area di trasformazione insediativa da attuarsi mediante progetto di opera pubblica da conferenza di co-pianificazione: T13, T07</p> <p>PUC - Area soggetta a Progetto Unitario Convenzionato - art.121 L.R.65/2014: T03, R13</p> <p>R - Area soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato – art. 28 bis D.P.R. 380/2001: R16</p> <p>R - Area edificata soggetta a strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero): T05Discarica</p> <p>TR11*_TR2 - Aree per Campeggi</p> <p>AIC n , AIC n* - Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune</p> <p>VP2_n* , VP2* - Aree sportive</p> <p>AI - Aree per l'istruzione</p> <p>P.Ca2 - Area del Parco di Canonica – Campo Arcieri</p> <p>P.Ca3 - Area del Parco di Canonica – Parco di Canonica</p>
Verde pubblico/Verde privato	<p>VV - Verde vincolato di tutela e verde di connessione con gli spazi aperti extraurbani</p> <p>VU - Verde pubblico di tutela, fasce a verde di contenimento visivo</p> <p>VF - Verde in ambito fluviale</p> <p>VS - Verde stradale di tutela</p> <p>RI - Aree destinate ad opere di regimazione e compensazione idraulica</p> <p>VP1 - Verde attrezzato e parchi</p>

10. Ogni adeguamento degli elaborati del Quadro conoscitivo dovuti a studi e analisi più approfonditi che evidenzino la sussistenza di meri errori materiali è compiuto con deliberazione del Consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al presente Piano operativo.

## **PARTE 2 - LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI, VALIDA A TEMPO INDETERMINATO**

### **Titolo 1 Specifiche categorie o tipologie di intervento urbanistico-edilizio**

#### **Art. 2 - Disposizioni generali**

1. Le definizioni degli interventi di nuova edificazione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro-risanamento conservativo e ristrutturazione urbanistica, ed i relativi regimi abilitativi, sono definiti dalle vigenti fonti statali e regionali.
2. In ogni ambito e tessuto individuato dal P.O. sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro-risanamento conservativo; la nuova edificazione e la ristrutturazione urbanistica sono ammesse esclusivamente laddove espressamente consentite dalle presenti disposizioni o dalle specifiche schede progetto.
3. Eventuali prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi sono desumibili dal Titolo 3, 4, 5, 6, 7 della presente parte.

#### **Art. 3 - Ristrutturazione edilizia**

1. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, sono interventi che potranno determinare la riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, essere finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, vengono articolati nelle seguenti categorie.

2. Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1'

Interventi eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio, e che in ogni caso non comportino:

- a. demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di limitatissimi interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentati;
- b. modifiche alle caratteristiche tipologiche delle coperture, delle strutture orizzontali esistenti e alle relative quote di calpestio, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali;
- c. modifiche significative agli elementi strutturali verticali;
- d. modifiche delle aperture esterne;
- e. modifiche alla sagoma del fabbricato;
- f. incrementi di superficie edificabile (S.E.) e di volume totale (Vtot);
- g. tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi.

3. Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC2'

Interventi che risultino compatibili con le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, che prevedano l'impiego di tecniche costruttive rispettose degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio, e che in ogni caso non comportino:

- a. demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di adeguamento sismico;
- b. incrementi di volume totale(Vtot);
- c. modifiche alla sagoma, fatta eccezione per modeste modifiche alle coperture.

Gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC2' comprendono altresì:

- d. gli incrementi di superficie edificabile (S.E.) che comunque non comportino modifiche alla sagoma e incrementi di volume totale (Vtot) del fabbricato;
- e. modifiche anche significative alle strutture verticali e orizzontali del fabbricato (anche mediante diverso posizionamento dei solai), ma senza che si determini svuotamento dell'involucro edilizio e/o che siano variati schema e tipologia strutturale dell'organismo edilizio.

#### 4. Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC3'

Interventi di riorganizzazione anche strutturale di interi edifici (o di porzioni strutturalmente identificabili degli stessi), che possono comportare anche lo svuotamento dell'organismo edilizio (ferma restando la conservazione del suo involucro) e la variazione di schema e tipologia strutturale, senza comunque determinare:

- a. incrementi di volume totale (Vtot);
- b. modifiche alla sagoma, fatta eccezione per
  - modeste modifiche alle coperture, tali comunque da non determinare incrementi di volume (V).

Gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC3' comprendono altresì:

- gli incrementi di superficie edificabile (S.E.) che comunque non comportino modifiche alla sagoma e incrementi di volume totale (Vtot) del fabbricato.

#### 5. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1'

Interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici o parti di essi, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi a quelli originari, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

#### 6. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR2'

Interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, anche con diversa sagoma, di edifici, purché non comportanti incremento di volumetria rispetto a quelli preesistenti, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica

Nell'intervento ricostruttivo sono ammesse modeste e non sostanziali rototraslazioni all'interno dell'area di pertinenza.

#### 7. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR3'

Interventi di demolizione e contestuale ricostruzione di edifici esistenti, anche con diversa sagoma, articolazione e collocazione all'interno dell'area di pertinenza, purché non comportanti incremento di volumetria rispetto a quelli preesistenti, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica

#### 8. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR4'

Interventi di ricostruzione di edifici, o parti di essi, crollati, demoliti o diruti – per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali – previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, purché non comportanti incremento di volume, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. L'intervento di ricostruzione 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. L'intervento non può comportare traslazione del fabbricato originario.

#### **Art. 4 - Addizioni volumetriche**

1. Le addizioni volumetriche sono definite all'art. 134, comma 1, lettera g), L.R. 10 novembre 2014, n. 65.
2. Le addizioni volumetriche, laddove consentite dalla disciplina delle Categorie di valore degli edifici e dei tessuti di cui al Titolo 7 della presente Parte, possono essere realizzate secondo caratteristiche di seguito riportate.

##### **a. Addizioni volumetriche residenziali 'AVR1'**

Interventi di riorganizzazione anche strutturale di edifici con addizioni volumetriche *una tantum*, finalizzati al rialzamento dei sottotetti senza aggravio di carico urbanistico, ossia senza aumento di unità abitative e senza cambio di destinazione d'uso.

È ammesso il rialzamento della copertura fino ad un massimo di 50 cm nel rispetto della pendenza delle falde della copertura esistente, ed eventuale abbassamento dell'ultimo solaio, per ricavarne vani abitabili, quali superfici utili aggiuntive all'unità abitativa esistente.

Detti interventi devono garantire un *Indice di Prestazione Energetica*, definito dal D.Lgs 19.08.2005 n. 192 e s.m. e i., inferiore di almeno il 10% del parametro prestazionale prescritto per legge.

Il numero di alloggi e la destinazione d'uso risultanti dal titolo abilitativo del rialzamento del sottotetto non possono essere modificati per almeno dieci anni dalla data di comunicazione di fine dei lavori.

Nel caso di modifiche della destinazione d'uso o del numero degli alloggi nei dieci anni, saranno applicate le disposizioni dell'art. 196 della L.R. 65/2014 relative a "*Opere eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni sostanziali*".

##### **b. Addizioni volumetriche residenziali 'AVR2'**

Interventi di riorganizzazione anche strutturale di edifici con addizioni volumetriche *una tantum*, comprensive di sopraelevazione e ampliamento, senza aggravio di carico urbanistico, ossia senza aumento di unità abitative e senza cambio di destinazione d'uso.

Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione, ammessi per gli edifici abitativi già esistenti, o autorizzati, alla data di adozione del presente Piano Operativo sono così definiti:

- aumento pari al 20% della superficie edificabile (SE) esistente per edifici monofamiliari e bifamiliari comunque fino ad un massimo complessivo per l'intero edificio di settanta metri quadrati di superficie utile lorda;
- aumento pari al 10% della superficie edificabile (SE) per tutte le tipologie non monofamiliari o bifamiliari comunque fino ad un massimo complessivo per l'intero edificio di settanta metri quadrati di superficie utile lorda;
- la sopraelevazione di un piano per edifici abitativi, già esistenti alla data alla data di adozione del presente Piano Operativo, a un solo piano fuori terra anche rialzato fino a un massimo di 100 cm, ad eccezione di quelli tutelati dal presente P.O.C. e assoggettati a categorie di intervento più restrittive, senza che ciò comporti aumento di unità abitative. Le sopraelevazioni possono consentire la realizzazione di un solo piano in aggiunta a quello esistente, dell'altezza massima di ml 3,0. Per questo tipo di intervento è disposto l'allineamento sul filo del fabbricato sottostante ed il rispetto della distanza minima prescritta tra pareti di edifici antistanti.

Detti interventi devono garantire un *Indice di Prestazione Energetica*, definito dal D.Lgs 19.08.2005 n. 192 e s.m. e i., inferiore di almeno il 10% del parametro prestazionale prescritto per legge.



Il numero di alloggi e la destinazione d'uso risultanti dal titolo abilitativo dell'intervento di ampliamento non possono essere modificati per almeno dieci anni dalla data di comunicazione di fine dei lavori.

Nel caso di modifiche della destinazione d'uso o del numero degli alloggi nei dieci anni, saranno applicate le disposizioni dell'art. 196 della L.R. 65/2014 relative a “Opere eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni sostanziali”.

c. Addizioni volumetriche turistico ricettive e per esercizi di somministrazione 'AVTR'

Al fine di consentire l'ampliamento delle strutture turistico ricettive e degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande in territorio rurale esistenti alla data di adozione del presente Piano Operativo, sulle unità immobiliari aventi tali destinazioni possono essere realizzati gli ampliamenti *una tantum* indicati nella tabella sottostante:

Tipologia della struttura	Destinazione d'uso dell'ampliamento	Dimensione dell'ampliamento ammesso
<b>Alberghi</b>	Reception - Camere - Strutture di servizio	20% del volume dei locali esistenti aventi tale destinazione fino ad un massimo di 200 mc
	Cucina - Sala ristorazione	20% del volume dei locali esistenti aventi tale destinazione fino ad un massimo di 200 mc
	Centro benessere – Impianti sportivi coperti – Sale convegni	30% del volume dell'intera struttura ricettiva esistente fino ad un massimo di 300 mc
<b>Campeggi</b>	Per questa tipologia si vedano le disposizioni specifiche riportate nelle presenti norme	
<b>Case per ferie</b>	Per questa tipologia valgono gli ampliamenti previsti per gli alberghi	
<b>Esercizi di somministrazione alimenti e bevande</b>	Cucina - Locali di servizio	20% del volume dei locali esistenti aventi tale destinazione fino ad un massimo di 100 mc
	Sala ristorazione Sala somministrazione	40% del volume dei locali esistenti aventi tale destinazione fino ad un massimo di 200 mc

Relativamente alle strutture turistico ricettive esercitate quali *Affittacamere, Case ed appartamenti per vacanze, Residenze d'epoca*, essendo annoverate nella destinazione d'uso “residenziale”, saranno ammessi ampliamenti dimensionali nei limiti previsti delle presenti norme per detta destinazione d'uso.

L'approvazione dei progetti per la realizzazione degli interventi di ampliamento delle strutture turistico-ricettive esistenti è subordinata alla presentazione di atto unilaterale d'obbligo che deve contenere gli impegni relativi al mantenimento della destinazione d'uso dei locali per la durata di 30 anni dalla data di abitabilità di dette costruzioni.

In caso di inottemperanza il manufatto assumerà i caratteri di opera realizzata in assenza di Titolo abilitativo e quindi soggetta alle sanzioni previste dal Titolo IV – Capo II – del D.P.R. 380/01 e del Titolo VII – Capo II – della L.R. 65/2014.

Gli ampliamenti sopra descritti sono ammessi al fine di rivalutare le prestazioni di qualità delle strutture turistico-ricettive, quali le funzioni accessorie necessarie al mantenimento e/o alla variazione della categoria assegnata, come centri benessere, palestre, ecc., nonché agli interventi necessari a mantenere in efficienza o ad adeguare alle normali esigenze di servizio gli impianti tecnologici esistenti.

La realizzazione degli ampliamenti sopra descritti è subordinata alla presentazione di specifico Progetto Unitario Convenzionato (PUC), l'intervento dovrà essere attuato previo rilascio di un

atto abilitativo diretto, completo dei nulla osta degli enti gestori dei servizi ed eventuale stipula di convenzione con l'Amministrazione nel caso risulti necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria. Per tali interventi devono essere inoltre assicurate le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale previste per la specifica destinazione d'uso, nonché, ove il locale ristorante non sia riservato ai clienti interni della struttura turistico-ricettiva, le dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione

d. Addizioni volumetriche produttive 'AVP'

Interventi di riorganizzazione anche strutturale di costruzioni con addizioni volumetriche di edifici, comprensive di ampliamento e/o sopraelevazione, senza aggravio di carico urbanistico, ossia senza aumento di unità immobiliari e senza cambio di destinazione d'uso, di edifici a destinazione produttiva categoria I/A Industriale Artigianale.

Sugli immobili esistenti alla data di adozione del piano operativo, a destinazione produttiva categoria I/A Industriale Artigianale, sono ammessi ampliamenti fino al raggiungimento dei parametri di seguito indicati:

- Rapporto di copertura massimo -  $S.C._{max} \leq 50\%$  del lotto urbanistico
- H.max ml. 9 - H.max ml. 7,00 in prossimità di tessuti residenziali

e. Addizioni volumetriche per servizi privati di interesse pubblico 'AVD'

Al fine di consentire l'ampliamento delle strutture che ospitano servizi privati di interesse pubblico di cui alla categoria <D.3> dell'art. 9 del POC, limitatamente ai punti 5.13 - 5.16 - 5.18 e 5.19, in territorio rurale, esclusivamente per le attività esistenti alla data di adozione del presente Piano Operativo, possono essere realizzati ampliamenti *una tantum* costituiti da opere e manufatti a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento e non suscettibili di utilizzo autonomo laddove tali opere siano funzionali all'esercizio dell'attività svolta.

Tali opere:

- non determinano incremento del carico urbanistico;
- non assumono autonomo valore di mercato e non possono essere frazionali e/o alienati separatamente dall'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento;
- comportano la realizzazione di un volume v.p.p. non superiore al 30% del volume totale VTot dell'edificio contenente i locali a cui l'ampliamento fa riferimento e comunque fino ad un massimo complessivo di mq 250 di superficie coperta (SC);
- sono collocate all'interno dell'area di pertinenza dall'edificio.

Gli interventi dovranno essere progettati e realizzati con forme e caratteristiche semplici, tipiche dell'architettura rurale del territorio, con l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive compatibili con i valori dell'edificio, in materiali leggeri che non devono dare la percezione negativa della precarietà (preferendo ferro e vetro, legno e vetro, copertura in rame); dovranno essere collocati nel resede di riferimento in modo tale da non provocare alterazioni dei fronti principali.

Tali interventi sono subordinati alla preventiva acquisizione di atti di assenso comunque denominati, da parte della Commissione edilizia Comunale, ed il progetto dovrà garantire:

- una coerenza con i caratteri insediativi dell'ambito in cui si colloca;
- una organica e sistematica riorganizzazione della pertinenza in cui sia possibile leggere la gerarchia dei rapporti tra gli edifici;
- una percezione del contesto coerente con i caratteri morfotipologici dell'ambito in cui si colloca anche in relazione alle visuali da e verso l'area.

La realizzazione degli ampliamenti sopra descritti dovrà essere attuata previo rilascio di un atto abilitativo diretto previsto dalle disposizioni vigenti e previa stipula di specifico atto d'obbligo che deve contenere l'impegno del richiedente: al mantenimento della destinazione

d'uso e a non frazionare i locali a cui l'ampliamento fa riferimento; alla rimozione del manufatto e al ripristino dei luoghi entro un massimo dieci anni dalla data di fine dei lavori per la sua realizzazione o la cessare dell'attività, salvo rinnovo e previa verifica del permanere delle necessità originarie, delle condizioni di manutenzione del manufatto nonché della conformità alle norme urbanistiche nel caso che nel frattempo siano entrate in vigore nuove normative. In caso di inottemperanza il manufatto assumerà i caratteri di opera realizzata in assenza di Titolo abilitativo e quindi soggetta alle sanzioni previste dal Titolo IV – Capo II – del D.P.R. 380/01 e del Titolo VII – Capo II – della L.R. 65/2014.

Gli ampliamenti realizzati, pur rispettando i parametri stabiliti dalle presenti norme, non sono computabili come volumetria, né la loro realizzazione dà luogo a volumetria esistente.

E' espressamente vietata la costruzione di tali manufatti sugli immobili e nelle aree vincolate ai fini paesistici e ambientali ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 e nelle aree di pertinenza degli edifici classificati<RV> dalle presenti norme.

f. Addizioni volumetriche per le residenze rurali abbandonate - AVRA

Al fine di favorire il recupero funzionale ed edilizio di residenze rurali abbandonate e caratterizzate da condizioni di degrado, sono ammessi *una tantum*, gli interventi di addizione volumetrica previsti dall'art. 2, comma 1, della L.R. 3/2017.

Per residenze rurali abbandonate si intendono gli edifici abitativi con destinazione d'uso agricola che risultano non utilizzati da almeno cinque anni dalla data di entrata in vigore della medesima L.R. n. 3/2017 (2 marzo 2017).

Per edifici in condizioni di degrado fisico o igienico-sanitario si intendono quelli connotati dalla sussistenza di una o più delle seguenti condizioni:

- precarie condizioni di staticità, dovute all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive;
- diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture degli edifici, oppure inadeguatezza tipologica degli edifici rispetto alle esigenze funzionali anche per carenza o insufficienza degli impianti tecnologici;
- mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione, sia come organizzazione funzionale;
- ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione in relazione alla presenza di condizioni generali di insalubrità.

Tali addizioni:

- Si applicano ai soli edifici residenziali ricadenti nel territorio rurale, purchè non sussistano le condizioni di esclusione di cui all'art. 1, comma 4, della L.R. n. 3/2017;
- Sono realizzate in coerenza con i caratteri morfo-tipologici, architettonici e decorativi che qualificano l'edificio ed i relativi spazi di pertinenza;
- Non si cumulano con gli incrementi volumetrici AVR1 e AVR2 del presente articolo.

Gli interventi di cui sopra possono comportare il contestuale mutamento della destinazione d'uso agricola verso le categorie funzionali consentite nella sottozona in cui ricadono.

Ai fini della realizzazione degli interventi sopra descritti, i proprietari degli immobili allegano alla richiesta di titolo abilitativo le dichiarazioni necessarie alla verifica:

- a) dello stato di abbandono dell'immobile, mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio a cura del richiedente che attesti l'assenza di fornitura di energia elettrica per uso domestico negli ultimi cinque anni;
- b) della presenza delle condizioni di degrado definite al punto 2, nell'ambito della relazione tecnica di asseverazione.

Il titolo abilitativo deve contenere altresì la documentazione attestante i livelli di risparmio energetico o il raggiungimento del livello minimo di sicurezza da conseguire. In sede di

certificazione di agibilità è attestata la sussistenza dei livelli di risparmio energetico e di sicurezza conseguiti con l'intervento.

3. Gli interventi descritti nel presente articolo potranno subire puntuali limitazioni in relazione alle diverse previsioni contenute nella disciplina dei tessuti o della Classi di valore di cui ai Titoli 4 e 7 della Parte 2 del presente Piano Operativo, o da disposizioni concernenti la fattibilità sotto il profilo geologico e/o idraulico.
4. Le addizioni volumetriche *una tantum* sopra elencate possono essere eseguite una sola volta nel rispetto dei limiti dimensionali massimi previsti dal presente articolo e nel caso in cui tali addizioni non siano già state eseguite nella vigenza di precedenti strumenti urbanistici.

#### **Art. 5 - Sostituzione edilizia**

1. La sostituzione edilizia è definita all'art.134, comma 1, lettera I), L.R. 10 novembre 2014, n. 65.
2. La sostituzione edilizia, laddove consentita dalla disciplina delle Categorie di valore degli edifici, dei tessuti di cui al Titolo 7 e Titolo 4 della presente Parte, e delle sottozone di cui al Titolo 1 Parte 3°, si articola secondo le caratteristiche di seguito riportate:
  - a. Sostituzione edilizia S1:  
rientrano in questa fattispecie gli interventi di ristrutturazione ricostruttiva ammessi nel tessuto, nella sottozona o dal grado di valore attribuito all'immobile (RR1, RR2 e RR3) di cui al precedente art. 3 realizzati contestualmente ad interventi di addizione volumetrica di cui al precedente art. 4 e 44.
  - b. Sostituzione edilizia S2:  
rientrano in questa fattispecie gli interventi di sostituzione edilizia con ampliamento *una tantum* fino al massimo del 35% della S.E. esistente, anche associata a cambio di destinazione d'uso con frazionamento e aumento delle unità immobiliari, comprensiva di sopraelevazione, ampliamento, con aggravio di carico urbanistico.  
Detti interventi devono garantire un *Indice di Prestazione Energetica*, definito dal D.Lgs 19.08.2005 n. 192 e s.m. e i., inferiore di almeno il 10% del parametro prestazionale prescritto per legge.  
Il numero di Unità immobiliari e la destinazione d'uso risultanti dal permesso di costruire dell'intervento di ampliamento non possono essere modificati per almeno dieci anni dalla data di comunicazione di fine dei lavori. In caso di inottemperanza il manufatto assumerà i caratteri di opera realizzata in assenza di Titolo abilitativo e quindi soggetta alle sanzioni previste dal Titolo IV – Capo II – del D.P.R. 380/01 e del Titolo VII – Capo II – della L.R. 65/2014.

#### **Art. 6 - Interventi pertinenziali**

1. Gli interventi pertinenziali, di cui all'art. 135, comma 2, lett. e), L.R. 10 novembre 2014, n. 65, sono quelli descritti ai punti successivi, comprendono:
  - a. La realizzazione di volumetria accessoria aggiuntiva, costituita da opere, manufatti e consistenze edilizie destinate in modo durevole a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento e non suscettibili di utilizzo autonomo. Tali opere, manufatti e consistenze – locali accessori, cantine, autorimesse, box etc., presentano le seguenti, concorrenti caratteristiche:
    - sono destinate ad usi accessori;
    - accrescono il decoro o determinano una migliore utilizzazione dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento;
    - non determinano incremento del carico urbanistico;

- non assumono autonomo valore di mercato; comportano la realizzazione di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume totale VTot dell'edificio principale esistente alla data di adozione del presente Piano Operativo (comunque fino ad un massimo complessivo per l'intero edificio di 100 mc di volume totale VTot), sono collocate all'interno del lotto urbanistico di riferimento;
  - l'intervento sia proposto da tutti i proprietari delle unità ricomprese nell'edificio plurifamiliare;
  - gli interventi di cui alla presente lettera sono consentiti esclusivamente nel lotto di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale e in assenza di edifici a destinazione pertinenziale già esistenti.
- b. La demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, a condizione che tale volumetria non sia superiore al 20% del volume totale VTot del fabbricato principale.
- c. La realizzazione di volumi tecnici.
- d. La realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato.
- e. La realizzazione di tettoie, quali elementi edilizi di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibito ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali

Le tettoie si articolano in:

**e.1** - tettoia libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza ad un fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto, aventi oggetto inferiore a ml. 1.50 rispetto al filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio;

**e.2** - tettoia libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza ad un fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto, avente una superficie coperta SC non superiore al 10% della superficie coperta del fabbricato di cui è pertinenza, e con una superficie massima di mq 30 per l'intero edificio;

**e.3** - tettoia aperta su tutti i lati avente una superficie coperta SC non superiore al 20% della superficie coperta del fabbricato di cui è pertinenza, e con una superficie massima di mq 50 per l'intero edificio.

Per ogni edificio è ammessa la realizzazione, in unico corpo, di una sola tettoia purché nel rispetto delle superfici massime di cui al presente comma.

In ogni caso la realizzazione di detti manufatti non dovrà alterare le caratteristiche morfotipologiche delle costruzioni di cui sono pertinenza, rispettandone l'impianto architettonico e compositivo delle masse volumetriche e dei fronti.

Nel caso si preveda la realizzazione di manufatti isolati sulle aree pertinenziali, dovranno essere mantenute ampie aree scoperte, provvedendo a documentare la conservazione del sistema delle visuali a scala ambientale da e verso l'intorno territoriale prossimo alla costruzione; si dovranno inoltre prediligere ubicazioni prossime ad apparati vegetazionali esistenti o di progetto o a variazioni orografiche del terreno che ne consentano di ridurre la percezione visiva.

#### **Art. 7 - Interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi - 'RS'**

1. Nel rispetto degli interventi ammessi in base alle disposizioni di cui al Titolo 7 della Parte 2 alle presenti norme in funzione della classificazione attribuita agli edifici, il Piano Operativo consente il recupero dei sottotetti, ai fini abitativi, in applicazione della L.R. 5/2010 e s.m.i., di edifici aventi destinazione residenziale o in essa mutabile contestualmente alla realizzazione degli interventi di cui al presente articolo.

2. E' ammessa nei sottotetti la creazione di locali abitativi ad integrazione di unità immobiliari nei volumi legittimamente esistenti alla data di adozione del presente Piano Operativo, aventi le seguenti caratteristiche tecniche:

- a. l'altezza media interna netta, intesa come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, non sia inferiore a 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,10 metri;
- b. l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio.
- c. il rapporto aeroilluminante sia pari o superiore a un sedicesimo

Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta. La chiusura di tali spazi non è prescrittiva;

3. Sono consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, le aperture di finestre, e l'installazione di lucernari.
4. Gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde e, per i volumi legittimamente esistenti, il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o l'abbassamento dei solai esistenti ferme restando le caratteristiche tecniche di cui al presente articolo.
5. Gli interventi di recupero dei sottotetti non possono comportare in alcun modo aumento del numero delle unità abitative, ma solo ampliamento di quelle esistenti.
6. Le superfici dei locali sottotetto derivanti dagli interventi di recupero 'RS' non sono computate ai fini del rispetto delle superfici minime e dei requisiti igienico-sanitari fissati dalla normativa vigente per le unità immobiliari residenziali.
7. I progetti di recupero ai fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.
8. I progetti di recupero ai fini abitativi devono assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali.
9. I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto della presente legge non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.

## **Titolo 2      La disciplina delle funzioni**

### **Art. 8 -      Categorie funzionali**

1. Gli usi insediati o insediabili sul territorio sono quelli elencati al successivo articolo in forma indicativa e non esaustiva ma esemplificativa intendendo assimilabili a tali usi le attività complementari e accessorie strettamente connesse. La definizione delle funzioni di cui al presente articolo ha quindi rilevanza rispetto al computo dei prelievi del Piano operativo rispetto ai dimensionamenti del Piano strutturale e alla ammissibilità nei confronti dei diversi tessuti o ambiti territoriali. Non rileva nei confronti dei procedimenti per il conseguimento del titolo abilitativo.

2. Si definisce destinazione d'uso in atto quella risultante dalla documentazione in possesso della Pubblica Amministrazione alla data anteriore a quella di adozione del presente Piano Operativo, ovvero, in mancanza, dalla posizione catastale quale risulta alla data medesima.
3. La destinazione d'uso di una Unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile della medesima unità. Si considera prevalente la destinazione d'uso che supera il 50% della superficie utile complessiva dell'unità immobiliare.
4. Fino all'eventuale approvazione del Piano settoriale della distribuzione e localizzazione delle funzioni, devono essere osservate le destinazioni d'uso indicate negli elaborati grafici e nelle regole del presente P.O. per gli interventi di gestione degli insediamenti esistenti, di cui alla presente parte e di trasformazione, di cui alla Parte 4.

#### **Art. 9 - Categorie funzionali e loro articolazioni**

1. Le destinazioni d'uso ammissibili sul territorio comunale sono desunte da quelle di cui al comma 1 dell'art. 99 della L.R. 65/2014. All'interno di tali categorie sono individuate delle sottocategorie, che non devono considerarsi esaustive. Tuttavia, diverse e ulteriori definizioni, contenute in atti e regolamenti comunali di settore, devono rapportarsi, per coerenza, con quelle che seguono:

##### **1. "R" – residenza, comprensiva di:**

- 1.01 Abitazioni singole permanenti e temporanee
- 1.02 Case studio con destinazione prevalente abitativa
- 1.03 Edilizia sociale non pubblica
- 1.04 Locali a servizio delle abitazioni (garage, magazzini, depositi, ecc).
- 1.05 Co-housing - abitazioni private corredate da spazi e servizi comuni
- 1.06 Le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione:
  - Affittacamere professionali e non professionali
  - Bed & Breakfast professionali e non professionali
  - Residence
  - Case ed appartamenti vacanza
  - Residenze d'epoca

##### **2. "I/A" - Industriale e artigianale, comprensiva di:**

- 2.01 Sedi per la produzione industriale di beni o servizi, oppure trasformazione di beni, anche alimentari, agricoli e zootecnici
- 2.02 Laboratori per attività artigianali artistiche e per la produzione di beni o servizi compresa la produzione di cibi e bevande, servizi alla persona, alla casa, all'auto;
- 2.03 Attività industriali o artigianali e rispettivi uffici;
- 2.04 Attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici;
- 2.05 Attività artigianali di servizio in funzione della residenza;
- 2.06 Stoccaggio e deposito di merci e/o materiali (all'aperto o al coperto) connesso all'attività esistente;
- 2.07 Esposizione e commercializzazione di merci e materiali di autoproduzione e rispettivi uffici;
- 2.08 Produzione di energia fotovoltaica;

- 2.09 Artigiani alimentari che effettuano vendita al dettaglio, vendita per asporto e somministrazione non assistita (gelateria, panifici, pizzerie a taglio, gastronomie, rosticcerie, ecc.) e laboratori connessi ancorché in locali non contigui;
- 2.10 Forni di panificazione che non effettuano vendita al dettaglio;
- 2.11 Servizi per la persona: lavanderie (nel caso di attività che scaricano reflui assimilati ad acque domestiche di cui alla tab. <1>, all. <2> del regolamento regionale 46/r/2008, acconciatori (parrucchieri, barbieri), estetisti (ivi compresi laboratori di tatuaggi e piercing), centri massaggi, centri benessere;
- 2.12 lavanderie industriali (nel caso di attività che scaricano reflui non assimilati ad acque domestiche di cui alla tabella <1> all. <2> del regolamento regionale 46/r/2008);
- 2.13 toilette per animali;
- 2.14 botteghe artigiane intese come luoghi in cui si realizzano contestualmente produzione e vendita e la produzione viene effettuata o manualmente o con attrezzature di ridotte dimensioni, non inquinanti e non rumorose.
- 2.15 magazzini e aree per il rimessaggio di veicoli (biciclette, ciclomotori, autoveicoli, autocarri, autobus, camper, roulotte, natanti).

### **3. “CD” - Commerciale al dettaglio, comprensiva a titolo esemplificativo di:**

#### **a. Alimentare**

- 3.01 grande e media struttura di vendita, compresi i centri commerciali
- 3.02 esercizi di vicinato
- 3.03 vendita non assistita mediante un insieme di distributori automatici di prodotti alimentari

#### **b. Non alimentare**

- 3.04 grande e media struttura di vendita
- 3.05 esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio, e botteghe artigiane intese come luoghi in cui si realizzano contestualmente produzione e vendita e la produzione viene effettuata o manualmente o con attrezzature di ridotte dimensioni, non inquinanti e non rumorose, quando sia prevalente l'attività di vendita di prodotti non di propria produzione.
- 3.06 noleggio di: supporti registrati audio, video e videogiochi.
- 3.07 farmacie e parafarmacie
- 3.08 esercizi di vicinato non compresi nelle voci precedenti
- 3.09 somministrazione di alimenti e bevande, nonché artigiani alimentari che effettuano vendita per asporto e somministrazione non assistita (gelateria, pizzerie a taglio, gastronomie, rosticcerie, forni) quando sia prevalente l'attività di vendita di prodotti non di propria produzione
- 3.10 luoghi di intrattenimento: sale da ballo, discoteche, night-club, bowling
- 3.11 distributori di carburante.
- 3.12 sale cinematografiche e teatri
- 3.13 lavanderie a gettoni
- 3.14 vendita non assistita mediante un insieme di distributori automatici di prodotti non alimentari
- 3.15 autolavaggio self-service



**4. “T/R” Turistico – ricettivo, comprensivo a titolo esemplificativo di:**

a. Attività alberghiere, campeggi e villaggi turistici di cui fanno parte:

- 4.01 alberghi;
- 4.02 residenze turistico-alberghiere;
- 4.03 alberghi diffusi;
- 4.04 condhotel;
- 4.05 campeggi;
- 4.06 villaggi turistici;
- 4.07 aree di sosta;
- 4.08 parchi di vacanza.

b. Altre strutture ricettive e locazioni turistiche di cui fanno parte:

- 4.09 le strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva:
  - case per ferie;
  - ostelli.
- 4.10 le locazioni turistiche

**5. “D” - Direzionale e servizi privati, comprensiva a titolo esemplificativo di:**

a. “D.1” – Direzionale e servizi privati

- 5.01 Servizi professionali ed imprenditoriali: sedi gestionali di aziende, servizi legali di consulenza, di contabilità, di intermediazione, studi di mercato, pubblicità, progettazione, servizi di vigilanza e investigazione, servizi informatici
- 5.02 Servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari
- 5.03 Agenzie di viaggio, agenzie immobiliari
- 5.04 Uffici di informazione turistica
- 5.05 Servizi di comunicazione, internet point
- 5.06 Agenzie di scommesse, sale giochi (anche quando associate ad attività commerciali)
- 5.07 Autoscuole
- 5.08 Centri congressuali e di ricerca
- 5.09 Centri di formazione e simili
- 5.10 Parchi scientifici e/o tecnologici
- 5.11 Attività ricreative private

b. “D.2” - Attività di ospitalità diverse da quelle ricettive

- 5.12 Collegi, pensionati e residenze sanitarie assistite (R.S.A.), foresterie

c. “D.3” - Servizi privati di interesse pubblico

- 5.13 Servizi sociali e ricreativi: centri civici e sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti
- 5.14 Sedi di associazioni: sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive
- 5.15 Servizi sportivi quali: palestre, piscine, centri sportivi polivalenti, campi sportivi, scuole di ballo
- 5.16 Servizi per la cultura e lo spettacolo quali: musei, spazi espositivi, sale convegni e mostre

- 5.17 Servizi socio-sanitari, quali: centri di assistenza, case di riposo e case di cura, residenze protette, cliniche private, centri medici polispecialistici, ambulatori, poliambulatori e laboratori di analisi, cliniche veterinarie
- 5.18 Servizi privati per la formazione e/o per servizi a carattere educativo, asili e scuole private non parificate
- 5.19 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
- 5.20 Parcheggi, autorimesse ed aree di sosta per autoveicoli privati aperti al pubblico

**6. “CI” - Commerciale all’ingrosso e depositi, comprensiva a titolo esemplificativo di:**

- 6.01 Attività commerciali all’ingrosso
- 6.02 Magazzinaggio, spedizione e logistica
- 6.03 Deposito e stoccaggio commerciale con vendita all’ingrosso a cielo aperto di materiali e merci

**7. “A” agricolo e funzioni connesse e complementari, comprensive a titolo esemplificativo di:**

- a. “A.1” Produzione agricola aziendale, comprendente:
  - 7.01 colture permanenti (vigneti, oliveti, frutteti)
  - 7.02 colture non permanenti (orticoltura, floricoltura, cereali legumi, piante da foraggi),
  - 7.03 selvicoltura (e relativi impianti e attrezzature)
  - 7.04 allevamento di bovini, equini (anche addestramento e custodia di cavalli), suini, ovini, caprini, pollame, conigli e altri animali da cortile
  - 7.05 allevamenti zootecnici minori quali api, chioccioline e lombrichi
  - 7.06 allevamento di fauna selvatica
  - 7.07 pascolo
  - 7.08 acquacoltura in acque dolci e servizi connessi
  - 7.09 attività di supporto all’agricoltura quali: attività successive alla raccolta, lavorazione delle sementi, servizi di supporto alla selvicoltura e altre attività forestali connesse, lavorazioni tipiche legate al governo del bosco e allo sfruttamento delle risorse forestali
- b. “A.2” Attività faunistico-venatorie aziendali quali:
  - 7.10 caccia, cattura di animali e servizi connessi
  - 7.11 cinotecnica
  - 7.12 pesca in acque dolci e servizi connessi
- c. “A.3” Attività connesse alla produzione agricola aziendale quali:
  - 7.13 agriturismo e turismo rurale (centri rurali di ristoro e degustazione, centri didattici, centri di organizzazione del tempo libero – parchi avventura a gestione aziendale - e centri culturali in territorio rurale)
  - 7.14 attività integrative commerciali: vendita di prodotti legati alle tradizioni locali e più in generale all’attività agricola
  - 7.15 attività integrative artigianali e mestieri tradizionali

7.16 attività integrative di servizio: allevamento per animali domestici a scopo commerciale.

## **8. Attrezzature e Servizi pubblici:**

- a. AI - aree per l'istruzione: servizi per l'istruzione di base quali: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo
- b. AIC - aree per attrezzature di interesse comune comprensive di:
  - AIC1 servizi sociali e assistenziali e assimilati: centri di assistenza, case di riposo, campi per famiglie nomadi, residenze protette
  - AIC2 servizi culturali e ricreativi, e assimilati: musei, spazi espositivi, auditori, sale convegni e mostre, biblioteche, circoli, sedi di associazioni
  - AIC2\* servizi culturali, ricreativi e per l'ospitalità collettiva
  - AIC3 servizi ospedalieri e sanitari e assimilati: presidi ospedalieri, distretti sanitari
  - AIC4 e AIC4\* servizi religiosi e assimilati: chiese, conventi, oratori, edifici e sale per il culto di qualunque religione
  - AIC5 edilizia residenziale pubblica
  - AIC6 strutture tecniche e tecnologiche e assimilati: impianti per la distribuzione di energia elettrica, gas e acqua, telefonia
  - AIC7 impianti per il trattamento e lo stoccaggio dei rifiuti e delle acque reflue
  - AIC8 servizi amministrativi e assimilati: servizi post-telegrafonici e telefonici, servizi comunali e della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari
  - AIC9 servizi per la mobilità: stazioni e servizi annessi (bar, edicole, ristorazione, deposito e noleggio bici, agenzia di viaggi, ecc.)
  - AIC10 servizi cimiteriali
  - AIC11 cantina sociale
  - AIC12 canile comunale
- c. AP - aree per spazi e parcheggi pubblici
  - AP parcheggi esistenti
  - AP\*n parcheggi di progetto
- d. VP - aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
  - VP1 verde attrezzato e parchi quali: parchi e giardini in generale, parchi avventura
  - VP2 e VP2\* aree sportive rispettivamente esistenti e di progetto quali: palestre, piscine, palazzetti dello sport, centri sportivi polivalenti, campi sportivi

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.

### **Art. 10 - Cambio di destinazione d'uso**

1. Si considera mutamento della destinazione d'uso il passaggio dall'una all'altra categoria funzionale ammessa. E' sempre consentito il passaggio dall'una all'altra destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale, fatte salve le limitazioni previste nella disciplina

dei tessuti o delle zone agricole. Sono inoltre fatte salve le norme relative ai requisiti di carattere igienico-sanitario necessario per la specifica attività e le specifiche norme di settore.

2. Si ha mutamento di destinazioni d'uso quando sia variato l'uso in atto di un'unità immobiliare per più del 50% della S.U. (superficie utile) dell'unità stessa.
3. I mutamenti di destinazione d'uso dovranno essere valutati anche secondo criteri di compatibilità fra funzioni, affinché non si rechi disturbo alle attività prevalenti.
4. Il cambio di destinazione d'uso è pertanto sempre soggetto a verifica di compatibilità con le funzioni già esistenti nell'edificio e con le destinazioni d'uso ammesse nel tessuto insediativo, nel complesso e nell'isolato di appartenenza, e alla verifica dell'adeguatezza delle urbanizzazioni esistenti
5. In caso di interventi che determinano la variazione dell'utilizzazione di immobili o parti di essi in locali abitabili della categoria "residenziale" (nel caso specifico in cui si intenda realizzare nuove U.I. abitative o trasformare accessori residenziali in locali abitabili) è obbligatorio il reperimento di un posto auto pertinenziale per ogni unità immobiliare oggetto di cambio di destinazione d'uso in ordine alle seguenti condizioni:
  - a. l'individuazione dei posti auto da reperire in presenza di interventi che determinino la variazione di destinazione d'uso degli immobili dovrà essere riportata sugli elaborati grafici di progetto, le nuove aree di sosta non dovranno determinare riduzione della capacità di parcheggio connessa alle U.I. esistenti.
  - b. l'avvenuta creazione dei nuovi posti auto dovrà essere esplicitamente certificata e documentata in sede di presentazione del Certificato di conformità da allegare alla Dichiarazione di fine dei lavori dello specifico titolo abilitativo.
  - c. il rispetto dell'individuazione dei nuovi posti auto è valido per tutto il territorio comunale ad esclusione dei tessuti T.S.1., T.S.2., T.S.3., T.S.4..
6. Il mutamento di destinazione d'uso è subordinato a procedimento stabilito secondo la legislazione vigente, con le specificazioni dettate dal Regolamento edilizio comunale vigente, salvo quanto specificato per aree, zone, complessi, singoli edifici, tessuti urbanistici, dal presente PO.
7. E' vietato il cambio di destinazione d'uso dei piani terra in locali abitabili ad uso residenziale:
  - a. nelle zone in cui la classificazione idraulica la vieti;
  - b. nel centro abitato del capoluogo per gli edifici posti in fregio alle "viabilità di forte flusso veicolare" di attraversamento e nella zona centrale dell'abitato, fra la via Cesare Battisti e il Torrente Agliena; zone evidenziate sulla cartografia del P.O. alla tavola PR04, fatta eccezione:
    - per i locali, esistenti alla data di adozione del piano operativo, che siano siti al piano terra rialzato di almeno 100 cm dal suolo pubblico su cui si affacciano;
    - per gli interventi volti al ripristino di locali abitativi, della destinazione d'uso residenziale originaria, laddove la stessa sia comprovata dal titolo abilitativo ovvero, in mancanza, dagli atti di provenienza o da altra idonea documentazione in deposito presso altri uffici della Pubblica Amministrazione (ad esempio l'Agenzia delle Entrate del Territorio, il Pubblico Registro Immobiliare e l'Archivio di Stato), semprechè, le unità immobiliari non siano state interessate da trasformazioni che ne hanno alterato i caratteri formali dell'assetto compositivo delle facciate.
8. Nelle zone agricole è ammesso il cambio di destinazione del piano terra in residenziale, purché la superficie dell'unità abitativa rispetti le condizioni indicate nel successivo articolo 11 e nella Parte 3 delle presenti norme.
9. Nei casi, di cui al precedente comma, in cui il cambio di destinazione preveda il frazionamento in un numero di alloggi superiore a due si dovrà procedere all'acquisizione dei nulla osta degli enti gestori dei servizi al fine di dimostrare l'adeguatezza delle infrastrutture e servizi esistenti.

#### **Art. 11 - Regole quantitative e prescrizioni generali**

1. **Residenza:** sono stabiliti i seguenti parametri quantitativi per la realizzazione di nuovi alloggi (salvo se diversamente previsto nelle schede degli interventi), per i frazionamenti e/o gli interventi di riuso del patrimonio edilizio:
  - a. nel territorio urbanizzato nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che prevedano la realizzazione di nuove unità abitative o nel caso di nuova costruzione, la S.E. dell'unità abitativa non potrà essere inferiore a 65 mq..
  - b. nel caso di interventi che prevedano la realizzazione di più unità immobiliari si dovrà dimostrare che il 70% della S.E. complessiva venga destinata alla realizzazione di alloggi con S.E. di almeno 65 mq., nel restante 30% potranno essere realizzati alloggi con S.E. inferiore a 65 mq., fermo restando il rispetto delle superfici utili minime stabilite per legge;
  - c. maggiori superfici sono sempre ammesse e determinate dai progetti secondo le tipologie insediative e architettonico-edilizie prescelte e fermo restando il dimensionamento massimo per ogni intervento;
  - d. il frazionamento di unità abitative in edifici esistenti è ammesso purché sia garantito il reperimento di un posto auto per ogni unità abitativa (derivante dal frazionamento ivi compresa l'unità immobiliare esistente). Il rispetto del presente comma è valido per tutto il territorio comunale ad esclusione dei tessuti T.S.1, T.S.2., T.S.3. e T.S.4 del P.O..
  - e. nel territorio rurale in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che prevedano la realizzazione di nuove unità abitative o nel caso di nuova costruzione, la S.E. dell'unità abitativa non potrà essere inferiore a 70 mq., salvo quanto diversamente disposto dagli artt. 58 e 59 delle presenti norme relativamente agli edifici di interesse tipologico e di nullo valore e fatte salve le disposizioni specifiche per le attività agrituristiche.
2. **Attività industriali e artigianali:** esse sono incompatibili con altre destinazioni d'uso quando produttrici di fattori inquinanti quali traffico di mezzi pesanti, emissioni di fumo, odori molesti, polveri, calore, vibrazioni, o qualora comportino l'uso di materiali infiammabili o comunque pericolosi.
3. **Attività commerciali:** nel caso di creazione di nuovi esercizi di vicinato si dovranno attuare politiche volte a contenere:
  - a. ingombro all'esterno del fondo che produca effetti negativi sulla fruizione degli spazi pubblici o di uso pubblico (es. attività di noleggio moto, bici, ecc);
  - b. inquinamento, sia atmosferico che acustico.
4. Si definiscono “nuovi esercizi commerciali” quelli ricavati mediante:
  - a. interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, anche con aumento di U.I.;
  - b. modifiche totali o parziali di destinazione d'uso nelle costruzioni esistenti.
5. In tutto il territorio urbanizzato i parcheggi per gli esercizi di vicinato non sono richiesti nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso volti alla creazione di nuovi esercizi commerciali, in considerazione del fatto che:
  - la prevalenza dei tessuti storici del centro urbano sono caratterizzati da parcheggi pubblici che verranno implementati grazie alla messa in esercizio della prima fase del PUMS, operazione che consentirà di ampliare le zone a traffico limitato e a prevalente carattere pedonale dell'utenza;
  - i tessuti a carattere residenziale di espansione degli anni '80 e '90 sono dotati di specifiche aree a parcheggio pubblico, anche per i fruitori delle attività commerciali;
  - nelle isole a prevalente funzione residenziale (come gli isolati prossimi alla via Fiorentina o al quartiere del campo sportivo e gli isolati prossimi a Via fonda) si ritiene opportuno evitare l'attrazione del traffico veicolare;

6. Mediante la redazione di uno specifico regolamento comunale atto a disciplinarne i criteri localizzativi, dimensionali e di durata temporale, potrà essere ammessa la collocazione di dehor e strutture in materiali leggeri a servizio di attività commerciali che effettuano somministrazione di alimenti e bevande.
7. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, in tutti i tessuti del Territorio Urbanizzato, è prescritto il reperimento dei parcheggi privati sulle aree di pertinenza delle costruzioni secondo le quantità minime prescritte per legge e, nel caso di interventi a destinazione “residenziale”, si dovrà comunque individuare almeno un posto auto per ogni nuova unità immobiliare con S.E. fino a 65 mq e due posti auto per le unità con S.E. superiore.
8. Ai fini del calcolo delle superfici di parcheggio, per il rispetto delle superfici minime da reperire per legge, dovranno essere conteggiate le superfici dei posti auto e quelle degli spazi di manovra e di accesso strettamente necessari.
9. Inoltre i parcheggi dovranno essere localizzati in modo da essere facilmente utilizzabili con manovre agili.
10. Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica nei tessuti a destinazione “produttiva” i parcheggi:
  - dovranno poter essere utilizzati in parte anche dagli autotreni;
  - non potranno essere localizzati nei percorsi di collegamento diretti fra gli accessi ai lotti e gli ingressi carrabili ai fabbricati;
  - non potranno essere localizzati nei piazzali necessari per le lavorazioni all’aperto e per lo stoccaggio dei materiali e delle merci.
11. E’ consentita la realizzazione di elementi e componenti architettoniche (tipo serre solari, pensiline, ecc) che, secondo quanto dettato dal Regolamento Regionale in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi n. 39/R, non rilevano in termini di dimensionamento, purchè la realizzazione di detti manufatti non comporti l’alterazione delle caratteristiche peculiari e dei valori riconoscibili negli immobili del patrimonio edilizio esistente.
12. In tutto il territorio comunale, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva o di sostituzione edilizia non è ammessa la rilocalizzazione fuori terra di piani o locali seminterrati (quando prevalentemente interrati) e piani o locali interrati, fatta eccezione per i manufatti facenti parte di aziende agricole, che potranno essere ricollocati anche fuori terra tramite un progetto che dimostri la compatibilità dell’inserimento del nuovo manufatto con il contesto ambientale; in tal caso tali manufatti non potranno essere utilizzati ai fini abitativi o agrituristici, ma solo ad usi agricolo-produttivi.

### **Titolo 3      La disciplina degli standard e dell’abbattimento delle barriere architettoniche**

#### **Art. 12 -      Dotazioni minime per gli standard urbanistici**

1. Nel presente titolo sono disciplinati gli standard esistenti, cartografati negli elaborati PR03 – Disciplina dei suoli - Territorio rurale, in scala 1:5.000 e PR04 – Disciplina dei suoli - Tutela e valorizzazione dei centri, in scala 1:2.000.
2. In relazione agli standard di progetto delle aree di trasformazione, nelle schede di cui all’elaborato PR05 sono quantificate le dotazioni obbligatorie minime di standard comunque dovute e le eventuali monetizzazioni ammesse, la cui definizione qualitativa è affidata al Piano Attuativo o Progetto Unitario Convenzionato, nel rispetto delle presenti norme.
3. Le dotazioni da realizzarsi all’interno delle aree di completamento degli assetti insediativi e/o ambientali, delle aree di trasformazione degli assetti insediativi e delle aree di recupero degli

assetti insediativi e/o ambientali si intendono soddisfatte per non meno di 18 mq/ab salva diversa previsione delle “Schede normative e di indirizzo progettuale” di cui all’elaborato PR05.

4. In relazione agli standard di progetto, specifica normativa è contenuta al Titolo 3 della Parte 4 delle presenti norme.

#### **Art. 13 - AI - Aree per l’istruzione**

1. Le aree per attrezzature scolastiche individuate dal P.O. comprendono quelle sulle quali già esistono edifici con destinazione scolastica. Vi sono ammessi tutti gli interventi necessari alla loro funzionalità, con i parametri delle normative di settore, e le categorie di intervento fino alla ristrutturazione urbanistica, ad eccezione degli edifici vincolati o di interesse per i quali valgono le norme più restrittive dettate dal presente P.O..
2. Sono inoltre ammessi interventi di ampliamento di tutte le attrezzature scolastiche nel rispetto di quanto stabilito dalle specifiche norme di settore, l’aggiunta di nuova edificazione può avvenire per decisione della Giunta Comunale attraverso l’approvazione di un progetto unitario esteso a tutta l’area, nel rispetto delle eventuali specifiche prescrizioni per gli edifici esistenti, sentito il parere della Commissione Edilizia e nel caso ricorra, previo parere della Soprintendenza.
3. La progettazione di nuovi interventi all’interno di dette aree dovrà sempre considerare l’insieme dell’area, distinguendo gli spazi per le attività all’aperto dei ragazzi, i parcheggi per il corpo insegnante e il personale, i parcheggi pubblici e gli spazi di attesa dei genitori.
4. Le nuove alberature dovranno essere preferibilmente di essenze caducifoglie e essere disposte in modo da proteggere le finestre delle aule dal sole diretto estivo.

#### **Art. 14 - AIC n° - Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune – Servizi privati di interesse pubblico**

1. Sono le aree ove insistono o possono essere realizzate attrezzature e spazi pubblici nonché attrezzature, servizi di interesse comune e servizi privati di interesse pubblico, volte al soddisfacimento delle esigenze sociali, culturali, religiose, ricreative, formative e sanitarie dei cittadini, nonché a favorire le relazioni sociali ed economiche e ad ospitare le manifestazioni pubbliche della collettività insediata.
2. Le aree ad edificazione speciale per standard sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati PR03 e PR04 su base C.T.R. in scala e 1:2.000 e in scala 1:5.000.
3. Le aree ad edificazione speciale per standard sono articolate secondo le categorie funzionali di cui al punto 8 dell’art. 9 sono:
  - AIC1 servizi sociali e assistenziali;
  - AIC2 servizi culturali e ricreativi;
  - AIC2\* servizi culturali, ricreativi e per l’ospitalità collettiva;
  - AIC3 servizi ospedalieri e sanitari;
  - AIC4 e AIC4\* servizi religiosi;
  - AIC5 edilizia residenziale pubblica;
  - AIC6 strutture tecniche e tecnologiche;
  - AIC7 impianti per il trattamento e lo stoccaggio dei rifiuti e delle acque reflue;
  - AIC8 servizi amministrativi e assimilati;
  - AIC9 servizi per la mobilità quali stazioni passeggeri e merci;
  - AIC10 servizi cimiteriali;
  - AIC11 cantina sociale;
  - AIC12 canile comunale;

Per alcuni ambiti di cui al precedente elenco sono dettate specifiche disposizioni negli articoli che seguono.

4. La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento delle attrezzature, impianti, servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree di cui al presente articolo è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori. Le attrezzature e gli impianti possono comprendere spazi per portierato e sorveglianza oltre locali per attività ricreative e/o culturali ed aree destinate a verde attrezzato e/o sportivo.  
In tutti gli ambiti A.I.C., oltre alla destinazione espressamente indicate dalla sigla che li contraddistingue, è ammesso, previo parere della Giunta Comunale, il cambio di destinazione d'uso tra le sottocategorie di cui alla sovrastante elencazione, ad esclusione che per le sottocategorie AIC10 - AIC11 - AIC12.
5. Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale, nonché assicurare il rispetto:
  - a. delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
  - b. dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici;
  - c. delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.
6. Nelle aree di cui al presente articolo possono essere ammesse tutte le categorie di intervento di cui al Titolo 1, Parte 2, nella misura necessaria a garantire:
  - a. la rispondenza alle esigenze di pubblica utilità, per i nuovi edifici, impianti e/o servizi;
  - b. il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali, per gli edifici, impianti e/o servizi esistenti.
7. In dette aree l'aggiunta di nuova edificazione può avvenire per decisione della Giunta Comunale attraverso l'approvazione di un progetto unitario esteso a tutto l'ambito, nel rispetto delle eventuali specifiche prescrizioni per gli edifici esistenti, sentito il parere della Commissione Edilizia e nel caso ricorra, previo parere della Soprintendenza, salvo quanto puntualmente disciplinato per i diversi ambiti dalle norme che seguono e dalle relative schede progetto.
8. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi sono riservati all'Amm./ne Comunale (o all'Ente pubblico proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale), che può attivare i procedimenti espropriativi di legge.
9. La realizzazione degli interventi previsti nelle aree per standard è consentita anche a soggetti privati aventi titolo, senza ricorso all'acquisizione del bene al patrimonio pubblico. Nell'ipotesi di realizzazione di nuovi edifici o ampliamento delle strutture esistenti il soggetto privato attua la destinazione pubblicistica previo convenzionamento con l'Amministrazione a garanzia della fruibilità del bene e previa acquisizione dei prescritti titoli abilitativi, se necessari.
10. Nelle fattispecie di cui al precedente comma 8, l'intervento è subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'Amm./ne Comunale da stipulare prima dell'acquisizione dei necessari titoli abilitativi, con la quale sono disciplinati:
  - a. le modalità, i tempi e le adeguate garanzie riferite alla realizzazione delle opere in soprasuolo, da eseguirsi da parte del privato avente titolo a propria cura e spese;
  - b. il regime giuridico del suolo e le modalità di gestione, ferma la destinazione pubblicistica del bene.
11. In presenza di invarianti strutturali e/o di discipline speciali i progetti di sistemazione delle aree devono garantire il rispetto delle disposizioni contenute nella Parte 5 delle presenti norme. Inoltre, in presenza di spazi pubblici è prescritto il rispetto delle disposizioni di cui alla Parte 2.
12. Gli accessi esistenti ai lotti privati che ricadono all'interno di aree di cui al presente articolo possono essere mantenuti nella fase attuativa - nella ubicazione attuale o in altra ritenuta più



idonea dall'Amm./ne Comunale - previa stipula di un'apposita convenzione regolante l'attribuzione degli oneri di realizzazione e di manutenzione degli stessi.

13. Nelle more della realizzazione delle previsioni del Piano Operativo, nelle aree per standard di nuova previsione, i proprietari di immobili ivi ricadenti, possono disporre delle stesse per uso privato, ed attuare interventi fino alla manutenzione straordinaria, purché tali forme di utilizzazione non comportino:
  - a. alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
  - b. realizzazione di consistenze edilizie e impianti sportivi; installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
  - c. depositi di merci e materiali a cielo libero;
  - d. realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura.
14. Sugli immobili di cui al precedente comma sono inoltre ammesse opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici o manufatti legittimi esistenti, previa produzione di un atto unilaterale d'obbligo con esplicita rinuncia al plus-valore derivante dalle opere realizzate.
15. Sulle abitazioni ricomprese all'interno di aree classificate AIC incluse nei tessuti urbani, saranno consentiti gli interventi edilizi ammessi dalla disciplina del relativo tessuto di appartenenza.
16. Altre eventuali A.I.C. esistenti sul territorio, non elencate nel presente articolo o non indicate graficamente sulle tavole, e le determinazioni già assunte dalla Giunta Comunale antecedentemente all'approvazione del POC sono comunque fatte salve.

**Art. 14 bis - AIC2\* Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune**

1. Nell'ambito classificato AIC2\* dal P.O., localizzato in Via Trento, è presente una costruzione inutilizzata avente tre piani fuori terra, originariamente destinata a circolo ricreativo con annessa sala cinematografica.
2. Sulle costruzioni presenti in detto ambito possono essere ammesse tutte le categorie di intervento di cui al Titolo 1, Parte 2, nella misura necessaria a garantire la conservazione e il recupero dell'immobile al fine di riattivare le originarie destinazioni d'uso.  
Analizzate le caratteristiche della costruzione esistente e, rilevato che l'elevato sviluppo in altezza della stessa determina una formale discontinuità nella cortina edificata del comparto urbano della prima espansione ottocentesca, sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano la parziale delocalizzazione di parte della S.E. esistente verso gli ambiti di atterraggio del P.O.C., al fine di riconfigurare la costruzione in coerenza con la cornice del morfotipo insediativo storico.
3. Nel presente ambito sono ammesse le seguenti funzioni:
  - Attrezzature e Servizi pubblici: - cat. AIC2 servizi culturali e ricreativi, e assimilati: musei, spazi espositivi, auditori, sale convegni e mostre, biblioteche, circoli
  - T/R: cat. 4.09 - strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva:
    - case per ferie;
    - ostelli.

**Art. 15 - AIC4 e AIC4\* - Servizi religiosi**

1. Le aree AIC4 e AIC4\* individuate dal P.O. comprendono quelle aree sulle quali già esistono edifici con destinazione religiosa. Vi sono ammessi tutti gli interventi necessari alla loro funzionalità, e le categorie di intervento fino alla ristrutturazione edilizia, ad eccezione degli edifici vincolati o di interesse per i quali valgono le norme più restrittive dettate dal presente P.O..
2. Nei presenti ambiti è ammessa esclusivamente la seguente categoria funzionale:

- Attrezzature e Servizi pubblici cat. AIC4 – servizi religiosi quali. Chiese, conventi, oratori, edifici e sale per il culto di qualunque religione

3. Nell'ambito classificato AIC4\* dal P.O., in località Podere Virginiolo è presente un complesso edilizio costituito da un insieme di costruzioni, due delle quali destinate allo svolgimento di attività connesse all'esercizio pubblico dei culti, di fatto classificate come Convento e Cappella, ed altre costruzioni destinate ad usi agricoli con annessa abitazione. Il Convento e la Cappella sono sede del Centro di Spiritualità Francescana.
4. Nell'ambito di cui al precedente comma sono ammessi, sulla base di un Progetto Unitario Convenzionato esteso a tutta l'area, la realizzazione di nuove aree attrezzate per il culto all'aperto, il recupero e l'ampliamento delle costruzioni esistenti nei limiti di seguito descritti:
  - a. ampliamento del Convento fino al massimo del 35% della S.E. esistente;
  - b. ampliamento della Cappella mediante un intervento di sostituzione edilizia con una addizione volumetrica fino al massimo del 50% della S.E. esistente.

Per le costruzioni esistenti, e le relative pertinenze, che alla data di adozione del P.O. fanno parte dell'azienda agricola, ancorché incluse nell'ambito AIC4\*, varranno le disposizioni dettate per il territorio rurale contermini classificato E1cs.

5. L'attuazione degli interventi di ampliamento di cui al precedente comma è subordinata alla redazione di una puntuale campagna geognostica e di specifici studi idrologico idraulici finalizzati all'individuazione di eventuali problematiche di carattere geologico e idraulico (derivanti, in questo secondo caso, dalla presenza del Rio Virginiolo problematiche oggi non evidenziate dal P.G.R.A. dell'Autorità di Bacino).
6. Il progetto di cui al comma 4 dovrà essere provvisto di apposito studio di inserimento ambientale, comprensivo di rilievi quotati dell'area e di documentazione fotografica, con punti di ripresa dal sistema delle visuali esterne all'ambito di intervento, che dimostri la compatibilità dei nuovi interventi con il contesto ambientale ed edilizio adiacente alle aree in esame.
7. Il Progetto Unitario Convenzionato dovrà rappresentare il sistema degli interventi previsti relativamente alle urbanizzazioni primarie (sia viabilistiche che relative alle aree per il parcheggio degli autoveicoli), la destinazione e le modalità di utilizzazione di tutte le aree libere, gli interventi finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione del contesto ambientale, con particolare riguardo alla difesa del suolo e alla struttura del verde. Dovrà inoltre contenere tutte le indicazioni riguardanti le tecniche costruttive adottate, l'uso dei materiali, gli apparati tecnologici e impiantistici previsti.
8. La destinazione residenziale è ammessa esclusivamente in funzione delle attività religiose previste. Non è consentita pertanto la costruzione di residenze che non siano strettamente adibite all'alloggio del personale religioso della comunità che opera stabilmente in loco.
9. Ricadendo nella zona in pericolosità geologica media G.2 e elevata G.3, senza particolari condizionamenti di carattere geologico e geotecnico, le relative prescrizioni di carattere geologico sono rimandate al relativo abaco.

#### **Art. 16 - AIC10 - Aree cimiteriali e relative fasce di rispetto**

1. All'interno di tali aree e delle relative fasce di rispetto sono consentiti esclusivamente interventi di adeguamento e/o di ampliamento degli insediamenti cimiteriali secondo quanto dettato dal presente articolo e dalle relative schede progetto per l'ambito <T05> e <T07>. L'intervento su dette aree è riservato all'Amm./ne Comunale e/o soggetti privati in possesso dei requisiti di legge per l'esercizio delle singole attività di interesse pubblico e/o collettivo.
2. Attorno alle aree cimiteriali sono da considerarsi le relative fasce di rispetto nella misura stabilita dalle vigenti disposizioni. La fascia è soggetta alle disposizioni di cui al successivo comma.
3. All'interno della fascia di rispetto sono ammessi, previo parere favorevole dell'azienda sanitaria locale, i seguenti interventi pubblici e/o di interesse pubblico:

- futuri ampliamenti cimiteriali non diversamente localizzabili;
  - parcheggi pubblici e aree verdi e/o pavimentate a servizio del cimitero;
  - interventi per la riduzione del rischio idraulico;
  - opere di adeguamento stradale;
  - reti infrastrutturali e/o impianti tecnologici;
  - i chioschi per la vendita dei fiori e degli arredi cimiteriali.
4. Sono altresì ammessi interventi e/o attività a carattere privato e le pratiche agricole (ivi comprese, nel territorio aperto, quelle aziendali).
5. Nelle fasce di rispetto:
- non è consentita la realizzazione e/o la installazione di costruzioni o manufatti di qualsivoglia tipologia, ancorché interrati o reversibili;
  - sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalla classificazione ad essi attribuita, purché non comportanti incremento superficie coperta o di volume.
6. Per quanto non specificamente disposto dal presente articolo si rinvia alle vigenti leggi sanitarie ed alle specifiche disposizioni in materia di polizia mortuaria.

**Art. 16 bis – AIC 11 – Cantina Sociale**

1. Nell'area AIC11 individuata dal P.O. è presente un complesso immobiliare denominato "Cantina sociale".
2. In detto comparto sono ammessi tutti gli interventi necessari alla sua funzionalità, e le categorie di intervento fino alla ristrutturazione edilizia, è ammesso inoltre, un incremento di volume e di superficie coperta, una tantum, nei seguenti limiti: Volume mc. 30.900, Superficie coperta mq. 2.900, Altezza massima ml.11.
3. La trasformazione deve garantire la fruibilità completa dell'area di pertinenza e dovranno essere previsti piazzali interni in grado di contenere i mezzi che accedono alla cantina nel periodo della vendemmia. Resta fermo l'obbligo di provvedere alla sistemazione di tutte le aree esterne, in particolare per quanto attiene alla difesa del suolo e alla arborizzazione delle superfici scoperte con specie autoctone.
4. In detto ambito è ammessa esclusivamente la seguente categoria funzionale:
  - AIC11 – Cantina sociale

**Art. 17 - AP e AP\*n° - Aree destinate a parcheggi pubblici esistenti e di progetto**

1. Le aree destinate a parcheggi pubblici esistenti e di progetto sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati PR03 e PR04 in scala 1:5.000 e 1:2.000.
2. Si considerano aree per parcheggio le parti del territorio specificamente dedicate alla sosta dei veicoli, che possono essere aree scoperte, realizzate a raso, o lungo strada.
3. Nelle aree AP ove sono presenti parcheggi pubblici esistenti:
  - nell'ambito di progetti di riqualificazione degli spazi pubblici è ammesso, a seguito di puntuali analisi volte a dimostrare l'adeguata dotazione di aree a parcheggio dei diversi comparti urbani (nel rispetto delle indicazioni del P.U.M.S.) il cambio di destinazione di dette aree in spazi pubblici pedonali.
  - Possono prevedersi parcheggi esclusivamente destinati alle auto, alle moto, ai pullman o misti.

- l'amministrazione comunale potrà consentire l'installazione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici compresa la realizzazione di eventuali volumi tecnici necessari a potenziare la rete elettrica.
4. Nel rispetto di quanto disposto dal P.U.M.S. è ammessa la creazione di nuove aree di sosta lungo le strade pubbliche esistenti.
  5. Nelle aree AP\*n° destinate alla realizzazione di nuovi parcheggi pubblici e nelle aree individuate all'interno delle schede progetto del P.O. devono essere rispettate le seguenti indicazioni:
    - gli stalli per parcheggi per la sosta degli autoveicoli se disposti a pettine (e a lisca) non potranno avere dimensioni inferiori a 5,00 x 2,50 mt, se disposti in linea le dimensioni non potranno avere dimensioni inferiori a 5,40 x 2,30 mt;
    - le aree a parcheggio dovranno essere caratterizzate da appositi spazi per la sosta delle biciclette, attrezzati con rastrelliere, nella misura di almeno 1 posto bicicletta ogni 10 posti auto;
    - gli stalli per sosta la dovranno, di norma, essere pavimentati in materiale non impermeabile (quali a titolo esemplificativo: grigliato in calcestruzzo, conglomerati drenanti, ecc.);
    - all'interno dei parcheggi dovrà essere prevista la predisposizione che consenta l'installazione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici;
    - gli accessi e percorsi veicolari interni devono essere distinti da accessi e percorsi pedonali e ciclabili;
    - si dovranno prevedere specifici sistemi di raccolta delle acque piovane delle aree per la sosta dei veicoli;
    - per i parcheggi ove la superficie degli stalli risulterà superiore a 150 mq dovranno essere previste zone d'ombra tale da garantire, alla maturità della pianta, un ombreggiamento di almeno il 75% della superficie del parcheggio, individuando uno stallo inerbito ed alberato ogni 5 stalli, oltre ad aiuole inerbite e alberate ai bordi e centrali tra file di stalli, la cui larghezza non potrà essere inferiore ai 2,00 mt.;
    - qualora i parcheggi pubblici siano a confine con aree edificate o da edificare ai sensi del presente P.O. dovrà essere realizzato un adeguato filtro con vegetazione schermante.

Il settore viabilità dell'ufficio tecnico comunale potrà autorizzare modesti discostamenti dalle prescrizioni sopra riportate a seguito della presentazione di soluzioni alternative che contengano proposte di mitigazione visiva delle aree a parcheggio e di riduzione dell'effetto albedo indotto dalle nuove aree pavimentate

6. Nelle aree di cui al presente articolo, l'amministrazione comunale potrà, a seguito della redazione di uno specifico regolamento atto a disciplinarne i criteri insediativi e localizzativi e previa verifica di compatibilità al Codice della Strada, ammettere l'installazione di attrezzature accessorie per il commercio su area pubblica per merceologie quali fiori ed edicole di giornali, con una superficie coperta di progetto non superiore a 20 mq.

#### **Art. 18 - VP1 - Aree destinate a verde pubblico attrezzato e parchi**

1. Le aree a verde pubblico 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.
2. Le aree a verde pubblico attrezzato possono prevedere: aree con manto vegetativo, praticabili e non, elementi vegetali, aree agricole, bacini o vasche d'acqua, aree per il gioco e lo sport, aree per la sosta, percorsi pedonali e piste ciclabili, percorsi carrabili di servizio, aree per cani.

Possono avere un carattere naturalistico, ornamentale oppure ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere.

3. All'interno delle aree destinate a verde pubblico/parchi è possibile realizzare chioschi per attività complementari di servizio, che siano con essi compatibili. Sono considerate tali anche le attività complementari strettamente necessarie alla fruizione confortevole dello spazio aperto quali chioschi di commercio alimentare su area pubblica, per la somministrazione di alimenti e bevande.
4. I chioschi non possono avere dimensione superiore a 20 mq di superficie coperta su unico piano oltre ulteriori 20 mq di dehor realizzati con materiali consoni ai caratteri del contesto e localizzati senza alterarne la consistenza.
5. L'installazione dei manufatti di cui ai commi sovrastanti non è ammessa nelle aree tutelate ai sensi dell'art 136 del D. Lgs 42/2004.

#### **Art. 19 - P.Ca – Area del Parco di Canonica**

1. Sono individuate con specifico segno grafico le aree P.Ca1, P.Ca2, P.Ca3 negli elaborati PR04 in scala 1:2.000.
2. Nelle aree di cui al precedente comma si confermano le azioni di tutela e valorizzazione del parco e il recupero a fini turistico – ricettivi, sociali e didattici del complesso della Canonica (P.T.C.P., art. 10), nonché le determinazioni comunali già assunte in merito al patrimonio edilizio ivi esistente di proprietà pubblica da parte degli organi comunali competenti.
3. Nell'area classificata <P.Ca1> si dispongono azioni di conservazione e manutenzione degli assetti rurali oggi presenti, in detto areale non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni, i terreni ricadenti in detto ambito possono essere tuttavia utilizzati e computati nell'ambito di Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale. Per gli interventi sugli immobili ricadenti in tale ambito vigono le disposizioni di cui alla Parte 2 Titolo 7 delle presenti norme, mentre per le destinazioni d'uso si dovrà far riferimento a quanto disciplinato dal comma 5 dell'art. 70 delle presenti norme.
4. Nelle aree per attrezzature di interesse comune polivalenti <P.Ca2> è consentita l'integrazione delle strutture esistenti mediante la collocazione di strutture leggere del Campo Arcieri e del Punto Ristoro che potranno avvenire per decisione della Giunta Comunale attraverso l'approvazione di un progetto unitario esteso a tutta l'area.
5. Nelle aree <P.Ca3> sono confermate le azioni di tutela e valorizzazione a fini ricreativi, sociali e didattici del Parco Urbano, in detto ambito è ammessa la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, attrezzature per lo sport ed il tempo libero, attrezzature per la didattica. Per gli interventi ricadenti in tale ambito vigono le disposizioni di cui alla Parte 2 titolo 7 delle presenti norme, mentre per le funzioni ammesse si dovrà far riferimento a quanto disciplinato dal successivo art. 20.

#### **Art. 20 - R02 – Villa di Canonica**

1. L'ambito R02 si riferisce al complesso immobiliare di proprietà pubblica denominato Villa di Canonica, per detto complesso sono confermate le azioni di tutela e valorizzazione degli edifici e del parco della villa, a fini turistico ricettivi, sociali e didattici (articolo 58 e articolo 95 punto 10 del Piano Strutturale), nonché le determinazioni comunali già assunte in merito al patrimonio edilizio ivi esistente di proprietà pubblica da parte degli organi comunali.
2. Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica sono subordinati all'approvazione di un "Progetto unitario di iniziativa pubblica" esteso a tutto l'ambito R02 nel rispetto delle specifiche prescrizioni per gli edifici esistenti.
3. In detto ambito sono ammesse le seguenti funzioni:
  - a. intera categoria "attrezzature e servizi" ad esclusione delle sottocategorie AIC7, AIC9, AIC10.

4. Gli edifici e le aree, ricadenti nell'ambito R02-Villa di Canonica, potranno essere gestiti da Enti pubblici, associazioni e/o soggetti privati in possesso dei requisiti di legge per l'esercizio delle singole attività di interesse pubblico e/o collettivo.
5. Nelle more della formazione del Progetto unitario sopra citato, secondo quanto indicato nella relativa scheda progetto, sono ammessi tutti gli interventi edilizi finalizzati alla conservazione degli edifici esistenti.
6. In subordine, nel caso che non sia possibile addivenire al recupero delle strutture a fini didattici e sociali, vista in particolare la manifestazione d'interesse, presentata dall'Amministrazione comunale di Certaldo, nell'ambito del progetto denominato "Valore Paese – DIMORE" promosso dall'Agenzia del Demanio, è ammessa la formazione di un "Piano di recupero di iniziativa privata" che preveda la rivalorizzazione del complesso della Villa di Canonica ammettendo le seguenti funzioni:
  - a. categoria "I/A" – sottocategorie 2.02 - 2.04;
  - b. categoria "T/R" – sottocategorie da 4.01 a 4.03;
  - c. categoria "D" – sottocategorie da 5.01 a 5.05 e da 5.08 a 5.19.
7. Il grado d'intervento consentito per i diversi edifici del complesso immobiliare, le aree pubbliche oggetto di riorganizzazione funzionale-architettonica, e le opere di urbanizzazione da realizzare sono descritte nella scheda progetto dell'ambito R02 - VILLA CANONICA.
8. La convenzione che dovrà essere stipulata con l'Amministrazione comunale, al fine di dare corso agli interventi prima citati, dovrà contenere una puntuale regolamentazione circa il temporaneo uso pubblico di parti del complesso immobiliare.

**Art. 21 - VP2\_ne VP2\* - Aree destinate a impianti sportivi esistenti e di progetto**

1. Sono graficizzate negli elaborati PR03 – Disciplina dei suoli - Territorio rurale, in scala 1:5.000 e PR04 – Disciplina dei suoli - Tutela e valorizzazione dei centri, in scala 1:2.000.
2. Le attrezzature sportive possono essere costituite da: impianti di varia natura, aree con manto vegetativo, praticabili e non, elementi vegetali, aree per il gioco, aree per la sosta, percorsi pedonali e piste ciclabili.
3. Nelle aree destinate ad impianti sportivi è ammessa, la ristrutturazione e l'ampliamento funzionale fino ad un massimo del 20% della S.E. delle costruzioni esistenti, oltre alla collocazione di chioschi di dimensione non superiore a 20 mq di superficie coperta su unico piano oltre ulteriori 20 mq per dehor.
4. L'installazione dei manufatti di cui ai commi sovrastanti non è ammessa nelle aree tutelate ai sensi dell'art 136 del D. Lgs 42/2004.
5. Nelle aree contraddistinte con apposito segno grafico <VP2\_6> e <VP2\*>, graficizzate nell'elaborato PR04, sono presenti le strutture degli impianti sportivi comunali per le quali il P.O. dispone interventi di riqualificazione e ampliamento. In detto areale è ammessa la riorganizzazione delle strutture esistenti mediante la quale si potrà addivenire all'incremento della dotazione delle attrezzature sportive, alla creazione di tribune e gradinate, oltre all'incremento delle attrezzature di corredo (quali spogliatoi e locali di servizio) per una dotazione dimensionale complessiva massima di 500 mq di S.E..

**Art. 22 - VP2\_7 - Aree sportive – Santa Cristina**

1. Nell'ambito territoriale compreso tra la località Santa Cristina e il lago di Tavolese è individuato un complesso sportivo privato ad uso pubblico, classificato VP2\_7, nel quale sono localizzate tre strutture:
  - a. il centro ippico;
  - b. il centro accoglienza;
  - c. il centro pesca.

la cui attuazione, è regolata da apposito Progetto Preliminare Convenzionato, a seguito di specifica convenzione stipulata in data 22.01.2003.

2. Il presente P.O. riconferma tale previsione, rinviando agli obblighi assunti in tema di destinazione d'uso delle costruzioni e di gestione dei percorsi e delle aree a parcheggio aperte al pubblico.
3. Relativamente alle costruzioni incluse in detto ambito, non facenti parti della convenzione stipulata con l'Amministrazione comunale, vigono le disposizioni dettate per la zona rurale conterminata classificata E1pc.
4. Sulle costruzioni elencate al comma 1, sono escluse le seguenti categorie di intervento:
  - a. dalla categoria RR1 in poi
  - b. Addizione Volumetrica,
  - c. Interventi pertinenziali lettera <a>, <b>, <d>, <e>,
  - d. Sostituzione edilizia.
5. Una volta decaduti gli obblighi di cui alla convenzione prima citata, sulle costruzioni elencate al comma 1, sono ammesse le seguenti funzioni:
  - a. Centro Ippico; cat. "D" 5.13 servizi sociali e ricreativi, 5.15 servizi sportivi - esclusivamente sottocategoria "centri sportivi polivalenti", cat. "A" 7.04 esclusivamente sottocategoria allevamento, addestramento e custodia di equini;
  - b. Centro Accoglienza "R" 1.06 e "T/R" 4.01, 4.02, 4.03, 4.09, 4.10;
  - c. Centro Pesca "CD" 3.08, "A" 7.12.
6. In sede di progettazione dovranno essere condotte adeguate indagini geognostiche e sismiche, finalizzate alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche, geotecniche e sismiche dei terreni interessati dagli interventi.

#### **Art. 23 - Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche**

1. Costituisce parte integrante del Piano Operativo il "Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche" inerente la rilevazione e classificazione delle barriere architettoniche presenti nelle aree e strutture pubbliche e/o di uso pubblico.
2. I contenuti dell'elaborato "Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche" costituiscono la disciplina per il superamento delle barriere architettoniche e rappresentano un censimento puntuale di edifici e spazi pubblici e/o di uso pubblico, differenziati secondo le funzioni svolte.
3. Il censimento dovrà essere aggiornato ed eventualmente integrato sulla base degli interventi attuati e della realizzazione di nuove strutture di uso pubblico e di spazi comuni.
4. I tempi e le modalità di attuazione degli interventi necessari a garantire l'accessibilità alle mete sensibili sono definite nell'ambito della programmazione triennale delle opere pubbliche del comune di Certaldo.

### **Titolo 4 La disciplina dei tessuti nel territorio urbanizzato**

#### **Art. 24 - Individuazione dei tessuti**

1. L'ambito edificato corrispondente alla città esistente e consolidata, che il presente P.O. individua come territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 distinguendovi le zone e gli ambiti nei quali esse si articolano per dettarne relativa regolamentazione, corrisponde, in parte, nel P.S. vigente al sub-sistema urbano, comprendente le U.T.O.E. da 9 a 14 (Bassetto, Oltre Agliena, del Centro, Molino, Faille, Montebello), e alle U.T.O.E. 18 e 27 (Case di Sciano, Fiano).

2. Nel subsistema urbano si riconoscono:
  - a. insediamento prevalentemente artigianale-industriale dal borro dell'Avanella, presso il confine comunale con Barberino d'Elsa, a via S. Michele, stretto tra la ferrovia Empoli-Siena e le pendici collinari;
  - b. insediamento residenziale, di varie epoche di formazione e di varie tipologie urbanistico-edilizie, da via San Michele al torrente Agliena; sul lato occidentale delimitato dal viale Mario Fabiani, che corre parallelo alla linea ferroviaria; sul lato orientale prolungato a includere l'edilizia sorta lungo la via Fiorentina, sull'Agliena concluso, dopo il cimitero, con il fabbricato degli ex macelli;
  - c. porzione centrale dell'abitato, prevalentemente residenziale, ove sono presenti le principali funzioni terziarie e direzionali, commerciali, e le maggiori attrezzature pubbliche e di uso pubblico: dal torrente Agliena, a sud, all'intersezione di via Felice Cavallotti con il viale Giacomo Matteotti, a nord; dalla linea ferroviaria Empoli-Siena, a ovest, a via Felice Cavallotti, a est;
  - d. porzione urbana caratterizzata da edilizia residenziale di recente realizzazione e da alcuni complessi scolastici, delimitata sul lato inferiore da via del Bosco, su quello nord - orientale confinante con il parco della Canonica, comprendente il nuovo insediamento lungo il borro del Vicinato, ridiscendente lungo la S.R.T. 429 fino a via Toscana e da qui a raggiungere la traversa interna;
  - e. insediamento residenziale, tra la linea ferroviaria e il fiume Elsa, partito in due settori da via del Molino: il primo, sull'asse di via Don Minzoni, si prolunga fino al centro sportivo; il secondo, più limitato, con qualche presenza di vecchie attività industriali, è l'ambito sul lato occidentale dalla cosiddetta traversa interna, strada di recente realizzazione;
  - f. insediamento prevalentemente industriale-artigianale, dalla via Toscana, a sud e a ovest, dalla via delle regioni a est, fino a raggiunge a nord il raccordo per la variante alla S.R.T. 429 di Val d'Elsa.
  - g. L'U.T.O.E. 18 delle Case di Sciano coincide con la frazione, caratterizzata da edilizia a carattere estensivo, di modeste dimensioni, presente lungo la viabilità e priva di un centro di relazioni con valenza di centralità urbana.
  - h. L'U.T.O.E. 27 di Sciano comprende due settori insediativi distinti: quello storico all'ingresso del paese e quello recente all'inizio collocatosi lungo la strada, poi ampliato alle aree tra l'edificio scolastico e la strada per Marcialla.
3. Entro le individuazioni del P.S. vigente, sopra riportate, il presente P.O. articola i tessuti per organizzazione morfo-tipologica, per formazione storica e per permanenza o meno dei caratteri ordinari, in ordine al rapporto fra edifici e spazi pubblici o viabilità, alla presenza di funzioni diverse fra piani terra e piani superiori, alle tipologie edilizie, alla formazione tramite progettazione urbanistica unitaria o crescita edilizia singola.
4. Il P.O. riconosce negli elaborati QC03 - Tassonomia dei morfotipi insediativi urbani, QC04.1 - Quadro localizzativo dei morfotipi insediativi urbani. Scala 1:2.000, QC04.2 - Quadro localizzativo dei morfotipi insediativi urbani. Scala 1:2.000, QC04.3 - Quadro localizzativo dei morfotipi insediativi urbani. Scala 1:2.000, QC04.4 - Quadro localizzativo dei morfotipi insediativi urbani. Scala 1:2.000, QC04.5 - Quadro localizzativo dei morfotipi insediativi urbani. Scala 1:2.000, i seguenti tessuti insediativi:
  - a. TESSUTI DELLA CITTA' STORICA
    - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA
      - I. T.S.1. Tessuto urbano storico medievale, compatto, a nucleo su poggio
      - II. T.S.2. Tessuto urbano storico lineare (a pettine o ramificato)
      - III. T.S.3. Tessuto urbano storico a maglia ortogonale caratterizzato da isolati chiusi ottocenteschi di prima espansione



IV. T.S.4. Tessuto urbano caratterizzato da isolati chiusi o semiaperti di prima espansione

b. TESSUTI URBANI DELLA CITTA' CONTEMPORANEA

- TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- I. T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
- II. T.R.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- III. T.R.4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- IV. T.R.6. Tessuto a tipologie miste
- V. T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine
- VI. T.R.8. Tessuto lineare (a pettine o ramificato)
- VII. T.R.10 Campagna abitata
- VIII. T.R.11. Campagna urbanizzata
- IX. T.R.11\*. Campagna urbanizzata specialistica
- X. T.R.11\*\_TR1 Area turistico ricettiva/artigianale
- XI. T.R.11\_TR2 aree per campeggi
- XII. T.R.11\*\_DM Aree per deposito merci

- TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

- I. T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- II. T.R.11\*\_IA Attività produttive in zone di tutela storica o ambientale ed in presenza di attività produttive dismesse
- III. T.P.S.1:\_DM Aree per deposito materiali e merci connesse al lotto produttivo

5. I tessuti di cui al precedente comma sono di seguito disciplinati in ordine a:

- Descrizione
- Obiettivi
- Limiti di ammissibilità nell'ambito dei tessuti

**Art. 25 - T.S.1. – Tessuto urbano storico medievale, compatto, a nucleo su poggio**

1. Tessuti compatti di matrice storica medioevale, organizzati prevalentemente in relazione alla morfologia orografica. Le strutture edilizie sono edificate con cortina edilizia prevalentemente continua ed edifici allineati al fronte stradale.
2. Il P.O. per il presente tessuto persegue i seguenti obiettivi specifici:
  - a. tutelare la struttura della cortina muraria continua lungo strada, incrementando nel contempo la qualità dei servizi, della rete di spazi pubblici;
  - b. mantenere i varchi nella cortina edilizia per favorire l'utilizzo pubblico e semipubblico delle corti interne creando una rete continua di spazi fruibili (percorsi pedonali, giardini, orti urbani, ecc.);
  - c. progettare la "rete degli spazi pubblici", in connessione ai servizi a scala di quartiere localizzati ai piani terra degli edifici, prevedendo la trasformazione delle aree aperte presenti (slarghi, ecc) per incrementare la dotazione e la qualità della rete dello spazio pubblico e del tessuto connettivo pedonale.
3. Nei tessuti T.S.1. si applicano inoltre le seguenti specifiche disposizioni:
  - a. non sono ammessi interventi che modifichino i tracciati stradali esistenti, salvo il ripristino di antichi tracciati;
  - b. devono essere conservati gli elementi architettonici e decorativi isolati quali fontane, edicole, esedre, muri di recinzioni e di contenimento, pilastri e cancellate;

c. è vietata l'asfaltatura delle pavimentazioni stradali, dei marciapiedi e delle scalinate attualmente lastricate. Nei casi di manomissione o di copertura o di rifacimento di tali pavimentazioni si dovrà procedere al ripristino della lastricatura.

4. Nel presente tessuto non sono ammesse le seguenti funzioni:

- I/A: da 2.01 a 2.08, 2.10, 2.12, 2.13;
- CD: 3.01, 3.03, 3.04, 3.10, 3.11, 3.13, 3.14, 3.15;
- T/R: 4.05, 4.06, 4.07, 4.08;
- D: 5.06, 5.10, 5.15;
- CI: da 6.01 a 6.03.

Eventuali ulteriori limitazioni alle destinazioni d'uso ammesse nel presente tessuto potranno essere regolamentate con specifico atto da approvare da parte del consiglio Comunale previa concertazione con le associazioni di categoria.

5. Negli edifici non classificati presenti all'interno dei tessuti T.S.1 sono escluse le seguenti categorie di intervento:

- Dalla categoria 'RC3' in poi,
- Addizione Volumetrica,
- Interventi pertinenziali lettera <a>, <b>, <d>, <e>,
- Sostituzione edilizia.

6. Gli interventi ammessi nel tessuto T.S.1 dovranno essere comunque attuati nel rispetto delle prescrizioni di cui ai seguenti punti:

a. Annessi

All'interno delle perimetrazioni dei T.S.1. per i manufatti con il carattere tipico degli annessi di tipo agricolo o simili, non analizzati dettagliatamente e non classificati direttamente nella presente normativa si dispone quanto segue:

- quando gli annessi di cui sopra siano storicizzati, tipologicamente e ambientalmente omogenei all'edificio cui fanno riferimento, le modalità di intervento per tali annessi saranno le solite indicate per l'edificio;
- quando tali annessi si possono considerare di natura superfetativa e di natura precaria e non abbiano raggiunto sufficienti livelli di omogeneità ambientale, si prescrive l'obbligo dell'attuazione di interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla categoria 'RR3' al fine di armonizzare le caratteristiche dei manufatti di progetto al contesto circostante, evitando comunque la creazione di falsi storici, e che abbiano autonomia e riconoscibilità.

b. Spazi scoperti privati

Gli spazi scoperti sono da considerarsi parte integrante del tipo edilizio al quale sono afferenti, in questo caso è reso obbligo per tutti gli interventi che coinvolgono l'intera unità immobiliare o più di una unità come unità minima di intervento, la progettazione delle sistemazioni di tali spazi. Se ne prescrive in ogni caso la loro conservazione dal punto di vista dimensionale e funzionale.

c. Elementi decorativi e di arredo urbano

Si specifica in particolare l'obbligo della conservazione e della valorizzazione di tutti gli elementi decorativi in facciata, di pregio o tradizionali, e degli elementi costituenti arredo urbano.

Tra gli elementi suddetti sono inclusi:

- stemmi, statue, lapidi;

- tabernacoli e nicchie con immagini votive di tipo tradizionale;
- elementi architettonici e decorativi quali cornici marcapiano e di sottogronda, angolari lapidei, zoccolature, merlature, barbacani, loggiati e porticati, balconi di impianto originale;
- fontane, pozzi, abbeveratoi;
- affrescature tradizionali, finte aperture dipinte e a stucco in rilievo;
- cancellate, inferriate, e altri accessori metallici di pregio e tradizionali.

d. Muratura e intonaci

Si dispongono azioni di ripulitura dei paramenti murari esterni dagli elementi estranei (canne fumarie, caldaie, tubazioni, ecc); non è consentito l'intonaco sulle murature in laterizio; dove le facciate degli immobili non siano in muratura a faccia vista si dovrà ripristinare l'originaria finitura ad intonaco, effettuando una nuova intonacatura a base di calce da tinggiare con colori delle tonalità terrose (previo campionamento delle attuali coloriture).

Non è consentito l'uso dei marmi o di pietra a vista.

Ove presenti, anche parzialmente, è prevista la conservazione, il restauro, il ripristino delle decorazioni ad intonaco rilevato (riquadratura delle finestre e porte, bugnato d'angolo, ecc).

E' prescritta la conservazione, il restauro ed il ripristino dei fregi e delle decorazioni delle quali restino tracce o altra documentazione anche fotografica attendibile.

Non è consentita l'aggiunta di terrazze.

Nel caso di muratura a faccia vista, non si potrà procedere alla completa demolizione.

L'intera operazione sarà condotta col metodo del "cuci e scuci" per piccole partite, in modo da conservare al muro risanato le stesse caratteristiche delle superfici antiche.

In tal caso anche la stessa malta di muratura, nelle parti divisibili, dovrà essere uguale a quella antica.

Non sono consentiti rivestimenti esterni delle murature con legno, lamiera, catrame, gres, ceramiche o altro materiale e, ove esistente, è prescritta la rimozione.

e. Solai, volte ed archi

Non è consentita la rimozione e la sostituzione dei solai in legno esistenti con nuovi orizzontamenti costituiti da materiali diversi.

Le volte esistenti, devono essere conservate integralmente in tutte le loro caratteristiche.

Solo previo parere favorevole della Commissione del Paesaggio, è ammessa la demolizione dei solai antichi e volte, e la loro sostituzione con altrettanti nuovi secondo tecniche attuali, purchè venga mantenuto inalterato il piano di calpestio, (ad eccezione del solaio dell'ultimo piano secondo quanto stabilito all'art. 3 lettera <RC2>). Il rifacimento del solaio o della volta non dovrà in nessun caso essere pretesto per omogeneizzazioni di piani di calpestio e per alterazioni di posizione delle finestre. Dovranno rimanere inoltre inalterate le posizioni dei davanzali delle finestre rispetto ai solai.

f. Coperture

La formazione di nuovi manti di copertura deve essere realizzata con materiali di tipo tradizionale, specificatamente con tegoli e coppi toscani.

I parziali o totali rifacimenti del manto di copertura potranno essere realizzati utilizzando i materiali preesistenti qualora siano in laterizio; nel caso di materiali diversi (eternit, plastica, lamiera, catrame, ecc) questi dovranno essere sostituiti con elementi in laterizio di tipo tradizionale (tegoli e coppi toscani); qualora la copertura sia piana dovrà essere pavimentata con elementi in laterizio.

E' prevista la conservazione, il restauro, il ripristino dei travicelli o mensole in legno delle gronde sporgenti dalla copertura. E' altresì prescritta la conservazione, il restauro, il ripristino delle mensole e dei cornicioni realizzati in laterizio ed intonaco. Tra corrente e

corrente dovranno essere montate pannelle (o mezzane), tavolati di legno, mai tavelle o tavelloni.

Non è consentita l'installazione di tetti protettivi sovrastanti gli ingressi o le finestre.

Non è consentito modificare la pendenza dei tetti esistenti e la realizzazione di terrazze a tasca.

Alternativa agli abbaini, ammessi dalla categoria di intervento <RC2> di cui all'art. 3 delle presenti norme, può essere consentita la messa in opera di lucernari per una superficie massima di mq 0.5 per ogni falda della copertura, installati nel rispetto del criterio di minimo impatto visivo ed ambientale e del coordinamento con le linee architettoniche della costruzione eventualmente adottando finiture mimetiche.

I canali di gronda ed i discendenti dovranno essere in lamiera o in rame a sezione circolare; è escluso l'impiego della plastica.

g. Infissi e dispositivi di oscuramento

Nella progettazione degli infissi si deve prevedere l'impiego di materiali nobili (quali legname e metallo) e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio ancorché di disegno contemporaneo.

Non è ammesso il posizionamento di dispositivi di oscuramento esterni (quali persiane e portelloni esterni, avvolgibili, serramenti in alluminio, ecc), detti dispositivi potranno essere messi in opera solo a seguito di puntuale atto di assenso da parte della Commissione del Paesaggio.

h. Pavimentazioni esterne

Per gli spazi pavimentati si prescrive la conservazione delle pavimentazioni originali se in materiali lapidei o in laterizio. Gli spazi non pavimentati dovranno rimanere tali. E' comunque fatto divieto di mettere in opera pavimentazioni in conglomerato cementizio o bituminoso su superfici scoperte pavimentate e non.

i. Recinzioni

Per quanto attiene alla recinzione degli spazi scoperti privati, si prescrive l'obbligo della conservazione e del restauro delle murature di recinzione e a retta tradizionali esistenti, in termini di dimensioni, forma e materiali.

Non sono ammesse recinzioni costituite da rete metallica o plastica; quelle esistenti, dovranno comunque essere occultate da essenze vegetali atte alla formazione di siepi. In generale le opere di recinzione, comprese le cancellate, dovranno rispettare gli obiettivi ed i criteri di tutela ambientale più volte enunciati.

j. Reti di servizio e impianti

Gli scarichi di acque bianche o nere, le tubazioni da fumo, da ventilazione e simili, le canne fumarie non devono essere posizionati sui fronti principali dell'edificio e non devono essere visibili da spazi pubblici.

Sulle coperture sono consentite le prese d'aria e gli sfiati degli impianti igienico-sanitari e di riscaldamento, la parte eccedente l'estradosso del manto di copertura dovrà essere realizzata in armonia con il materiale del manto medesimo e preferibilmente con le forme ed i metodi costruttivi caratteristici degli analoghi elementi di tipo tradizionale.

La realizzazione di comignoli e canne di ventilazione deve essere limitata anche attraverso l'uso di accorgimenti (come ad esempio l'impiego di pezzi speciali quali tegole per aerazione che consentano di celare i terminali delle condutture) e la concentrazione delle canne.

k. Impianti di ricezione radiotelevisiva

L'installazione di nuovi apparati di ricezione singoli o collettivi delle trasmissioni radiotelevisive e/o telematiche satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico delle città e del minore impatto visivo ed ambientale.

Gli apparati di ricezione delle trasmissioni satellitari devono essere in via generale collocati sulla copertura degli edifici e preferibilmente sulla falda interna rispetto agli spazi

pubblici; devono essere collocate possibilmente sul versante opposto alla via pubblica o in giardini e cortili non visibili dalla strada pubblica.

Le antenne paraboliche devono essere dimensionate in modo da avere le forme più ridotte e la colorazione dovrà armonizzarsi con quella del manto di copertura.

I. Impianti di climatizzazione

Per quanto riguarda gli impianti di climatizzazione non sono ammesse apparecchiature esterne ai prospetti sulle strade principali, in questi casi è possibile solo l'utilizzazione di impianti completamente interni agli edifici. In tal caso, sulle facciate, si dovrà evitare l'apposizione di griglie di areazione in plastica, alluminio, e simili, prediligendo la messa in opera di griglie in ghisa, che nel caso di edifici intonacati dovranno essere tinteggiate dello stesso colore della facciata.

Dimostrata l'impossibilità di installare l'apparecchiatura di condizionamento all'interno delle abitazioni è data la possibilità di installare gli apparati impiantistici all'esterno degli edifici nel rispetto del minimo impatto visivo ed ambientale e del coordinamento con le linee architettoniche della costruzione ed eventualmente adottando finiture mimetiche seguendo l'elenco di ipotesi esemplificative:

- Impianto esterno appoggiato al pavimento della loggia o balcone quando il parapetto è in muratura.
- Impianto esterno appoggiato al pavimento della loggia o balcone anche se il parapetto non è in muratura ma a condizione che sia distante di almeno mt 1,20 dal parapetto e non per i piani rialzato o primo e l'unità esterna non deve avere larghezza superiore a mt. 0,90.
- Impianto esterno su parete posta su cortili interni (purchè non abbiano particolari caratteristiche di pregio) ovviamente non visibili dall'esterno.

**Art. 26 - T.S.2. – Tessuto urbano storico lineare (a pettine o ramificato)**

1. Ambito urbano storico a tessuto misto e datazione eterogenea caratterizzato da una edificazione storica con tessuti eterogenei. Nelle frazioni di Fiano e Marcialla questa tipologia di tessuto costituisce il centro storico stesso.
2. Il P.O. per il presente tessuto persegue i seguenti obiettivi specifici:
  - a. riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra Certaldo bassa e la campagna a filtro con il nucleo medioevale, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi;
  - b. riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio tra la città Alta e quella Bassa;
  - c. migliorare i fronti urbani (prospetti tergali) verso lo spazio agricolo a filtro con il nucleo medioevale, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato;
  - d. progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi della cintura verde a filtro con il nucleo Medioevale.
3. Nei tessuti T.S.2. si applicano inoltre le seguenti specifiche disposizioni:
  - a. non sono ammessi interventi che modifichino i tracciati stradali esistenti, salvo il ripristino di antichi tracciati;
  - b. devono essere conservati gli elementi architettonici e decorativi isolati quali fontane, edicole, esedre, muri di recinzioni e di contenimento, pilastri e cancellate;
  - c. è vietata l'asfaltatura delle pavimentazioni stradali, dei marciapiedi e delle scalinate attualmente lastricate. Nei casi di manomissione o di copertura o di rifacimento di tali pavimentazioni si dovrà procedere al ripristino della lastricatura.

4. Nel presente tessuto non sono ammesse le seguenti funzioni:

- I/A: da 2.01 a 2.04, 2.06, 2.08, 2.10, 2.12,;
- CD: 3.01, 3.03, 3.04, 3.10, 3.11, 3.13, 3.14, 3.15;
- T/R: 4.05, 4.06, 4.07, 4.08;
- D: 5.06, 5.10,;
- CI: da 6.01 a 6.03.

Eventuali ulteriori limitazioni alle destinazioni d'uso ammesse nel presente tessuto potranno essere regolamentate con specifico atto da approvare da parte del consiglio Comunale previa concertazione con le associazioni di categoria.

5. Negli edifici non classificati presenti all'interno dei tessuti T.S.2 sono escluse le seguenti categorie di intervento:

- dalla categoria 'RR1' in poi
- Addizione Volumetrica,
- Interventi pertinenziali lettera <a>, <d>, <e>,
- Sostituzione edilizia.

6. Negli edifici presenti all'interno dei tessuti T.S.2 non è altresì ammessa la realizzazione di terrazzi a tasca sulle coperture.

**Art. 27 - T.S.3. – Tessuto urbano storico a maglia ortogonale caratterizzato da isolati chiusi ottocenteschi di prima espansione**

1. Tessuti a medio/alta densità, di matrice storica otto-novecentesca, organizzati prevalentemente in isolati, chiusi o semi-chiusi, ordinati secondo un reticolo geo-metrico con chiara gerarchizzazione dei tracciati viari e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna. Gli isolati sono edificati lungo il perimetro con cortina edilizia prevalentemente continua ed edifici allineati al fronte stradale ed impianto prevalente a corte.

2. Il P.O. per il presente tessuto persegue i seguenti obiettivi specifici:

- a. tutelare la struttura ad isolati, chiusi o semichiusi, incrementando nel contempo la dotazione e la qualità dei servizi, della rete di spazi pubblici e del verde urbano;
- b. evitare la saturazione delle corti interne con interventi di nuova edificazione;
- c. evitare l'inserimento di architetture fuori scala e monofunzionali specialistici;
- d. mantenere e creare dei varchi nelle cortine edilizie per favorire l'utilizzo pubblico e semipubblico delle corti interne creando una rete continua di spazi fruibili (percorsi ciclo-pedonali, piazze, giardini, orti urbani, ecc.);
- e. progettare la "rete degli spazi pubblici", in connessione ai servizi a scala di quartiere localizzati ai piani terra degli edifici, prevedendo la trasformazione delle aree aperte presenti (marciapiedi, slarghi, parcheggi, ecc) per incrementare la dotazione e la qualità della rete dello spazio pubblico e del tessuto connettivo ciclo-pedonale;
- f. progettare la delocalizzazione degli edifici produttivi dismessi o sottoutilizzati.

3. Nei tessuti T.S.3. si applicano inoltre le seguenti specifiche disposizioni:

- a. non sono ammessi interventi che modificano i tracciati stradali esistenti, salvo il ripristino di antichi tracciati;
- b. devono essere conservati gli elementi architettonici e decorativi isolati quali fontane, edicole, esedre, muri di recinzioni e di contenimento, pilastri e cancellate;

c. è vietata l'asfaltatura delle pavimentazioni stradali, dei marciapiedi e delle scalinate attualmente lastricate. Nei casi di manomissione o di copertura o di rifacimento di tali pavimentazioni si dovrà procedere al ripristino della lastricatura.

4. Nel presente tessuto non sono ammesse le seguenti funzioni:

- I/A: da 2.01 a 2.04, 2.06, 2.08, 2.10, 2.12,;
- CD: 3.01 limitatamente alla grande distribuzione di vendita, 3.03, 3.04 limitatamente alla grande distribuzione di vendita, 3.10, 3.11, 3.14, 3.15;
- T/R: 4.05, 4.06, 4.07, 4.08;
- D: 5.06, 5.10,;
- CI: da 6.01 a 6.03.

Eventuali ulteriori limitazioni alle destinazioni d'uso ammesse nel presente tessuto potranno essere regolamentate con specifico atto da approvare da parte del consiglio Comunale previa concertazione con le associazioni di categoria.

5. Negli edifici non classificati presenti all'interno dei tessuti T.S.3 sono escluse le seguenti categorie di intervento:

- dalla categoria RR2 in poi
- Addizione Volumetrica,
- Interventi pertinenziali lettera <e>
- Sostituzione edilizia.

6. Nel presente tessuto, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche delle strutture edilizie presenti, sono consentite medie strutture commerciali aventi una superficie di vendita non superiore a 500 mq. La presente destinazione è ammessa con la deroga al reperimento dei parcheggi.

**Art. 28 - T.S.4. - Tessuto urbano caratterizzato da isolati chiusi ottocenteschi o semiaperti di prima espansione**

1. Tessuti a medio/alta densità, di matrice storica otto-novecentesca, organizzati prevalentemente in isolati, chiusi o semichiusi, ordinati secondo un reticolo geometrico con chiara gerarchizzazione dei tracciati viari e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna. Gli isolati sono edificati lungo il perimetro con cortina edilizia prevalentemente continua ed edifici allineati al fronte stradale ed impianto prevalente a corte.

2. Il P.O. per il presente tessuto persegue i seguenti obiettivi specifici:

- a. tutelare la struttura ad isolati, chiusi o semichiusi, incrementando nel contempo la dotazione e la qualità dei servizi, della rete di spazi pubblici e del verde urbano;
- b. evitare la saturazione delle corti interne con interventi di nuova edificazione;
- c. evitare l'inserimento di architetture contemporanee fuori scala e monofunzionali
- d. mantenere e creare dei varchi nelle cortine edilizie per favorire l'utilizzo pubblico e semipubblico delle corti interne creando una rete continua di spazi fruibili (percorsi ciclo-pedonali, piazze, giardini, orti urbani, ecc.);
- e. progettare la "rete degli spazi pubblici", in connessione ai servizi a scala di quartiere localizzati ai piani terra degli edifici, prevedendo la trasformazione delle aree aperte presenti (marciapiedi, slarghi, parcheggi, ecc) per incrementare la dotazione e la qualità della rete dello spazio pubblico e del tessuto connettivo ciclo-pedonale;
- f. progettare la delocalizzazione degli edifici produttivi dismessi o sottoutilizzati.

3. Nei tessuti T.S.4. si applicano inoltre le seguenti specifiche disposizioni:

- a. non sono ammessi interventi che modifichino i tracciati stradali esistenti, salvo il ripristino di antichi tracciati;
  - b. devono essere conservati gli elementi architettonici e decorativi isolati quali fontane, edicole, esedre, muri di recinzioni e di contenimento, pilastri e cancellate;
  - c. è vietata l'asfaltatura delle pavimentazioni stradali, dei marciapiedi e delle scalinate attualmente lastricate. Nei casi di manomissione o di copertura o di rifacimento di tali pavimentazioni si dovrà procedere al ripristino della lastricatura.
4. Nel presente tessuto non sono ammesse le seguenti funzioni:
- I/A: da 2.01 a 2.04, 2.06, 2.08, 2.10, 2.12,;
  - CD: 3.01 limitatamente alla grande distribuzione di vendita, 3.03, 3.04 limitatamente alla grande distribuzione di vendita, 3.10, 3.11, 3.14, 3.15;
  - T/R: 4.05, 4.06, 4.07, 4.08;
  - D: 5.06, 5.10,;
  - CI: da 6.01 a 6.03.

Eventuali ulteriori limitazioni alle destinazioni d'uso ammesse nel presente tessuto potranno essere regolamentate con specifico atto da approvare da parte del consiglio Comunale previa concertazione con le associazioni di categoria.

5. Negli edifici non classificati presenti all'interno dei tessuti T.S.4 sono escluse le seguenti categorie di intervento:
- 'RR4'.
  - Addizione Volumetrica
  - Interventi pertinenziali lettera <e>
  - Sostituzione edilizia categoria S1
6. Nel caso di attuazione di interventi di ristrutturazione ricostruttiva di cui alla categoria RR3 o di sostituzione edilizia si dovranno seguire i seguenti criteri:
- allineamento con gli edifici contigui dei nuovi corpi di fabbrica e delle componenti architettonico edilizie (quali ad esempio tettoie, portici, logge, balconi);
  - attuazione di interventi volti a riqualificare l'immagine del contesto edificato e degli spazi pubblici dando continuità alle percorrenze pubbliche;
  - ricomposizione delle coperture, in particolare in caso di sopraelevazione, per dar luogo a coperture omogenee ed eliminare eventuali irregolarità ed elementi estranei;
  - realizzazione di nuove costruzioni avente altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, maggiori altezze potranno essere ammesse, con parere positivo della Commissione edilizia, se rispondenti a criteri di funzionalità per le attività allocate e di immagine urbana, nel rispetto delle visuali paesaggistiche e tenendo conto delle altezze degli edifici esistenti nell'immediato contesto.
7. Nel presente tessuto, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche delle strutture edilizie presenti, sono consentite medie strutture commerciali aventi una superficie di vendita non superiore a 500 mq. La presente destinazione è ammessa con la deroga al reperimento dei parcheggi.

**Art. 29 - T.R.2. – Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati**

1. Tessuti a medio/alta densità, tipici delle espansioni degli anni '50-'70, organizzati in isolati aperti con cortina edilizia discontinua ed edifici isolati su lotto, circondati da spazi di pertinenza talvolta privati e recintati, talvolta semi-privati ed in relazione con la strada. Gli spazi di pertinenza dei



singoli lotti concorrono ad una buona dotazione in quantità di spazi aperti, ma la qualità è talvolta scarsa, e spesso tali spazi sono pavimentati o adibiti a parcheggio.

2. Il P.O. per il presente tessuto persegue i seguenti obiettivi specifici:
  - a. conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici;
  - b. ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità;
  - c. conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l’edilizia e lo spazio pubblico;
  - d. riqualificare i fronti urbani verso l’esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto.
3. Nel presente tessuto non sono ammesse le seguenti funzioni:
  - I/A: da 2.01 a 2.04, 2.06, 2.08, 2.12;
  - CD: 3.01 limitatamente alla grande distribuzione di vendita, 3.03, 3.04 limitatamente alla grande distribuzione di vendita, 3.11, 3.15;
  - T/R: 4.05, 4.06, 4.07, 4.08;
  - D: 5.10;
  - CI: da 6.01 a 6.03.

Eventuali ulteriori limitazioni alle destinazioni d’uso ammesse nel presente tessuto potranno essere regolamentate con specifico atto da approvare da parte del consiglio Comunale previa concertazione con le associazioni di categoria.

4. Negli edifici non classificati presenti all’interno dei tessuti T.R.2 sono escluse le seguenti categorie di intervento:
  - ‘RR4’.
  - Addizione Volumetrica dalla categoria AVR2.
  - Interventi pertinenziali lettera <e>.
5. Nel caso di attuazione di interventi di ristrutturazione ricostruttiva di cui alla categoria RR3 o di sostituzione edilizia si dovranno seguire i seguenti criteri:
  - allineamento con gli edifici contigui dei nuovi corpi di fabbrica e delle componenti architettonico edilizie (quali ad esempio tettoie, portici, logge, balconi);
  - attuazione di interventi volti a riqualificare l’immagine del contesto edificato e degli spazi pubblici dando continuità alle percorrenze pubbliche;
  - ricomposizione delle coperture, in particolare in caso di sopraelevazione, per dar luogo a coperture omogenee ed eliminare eventuali irregolarità ed elementi estranei;
  - realizzazione di nuove costruzioni avente altezza massima non superiore all’altezza degli edifici preesistenti e circostanti, maggiori altezze potranno essere ammesse, con parere positivo della Commissione edilizia, se rispondenti a criteri di funzionalità per le attività allocate e di immagine urbana, nel rispetto delle visuali paesaggistiche e tenendo conto delle altezze degli edifici esistenti nell’immediato contesto.
6. Nel presente tessuto, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche delle strutture edilizie presenti, sono consentite medie strutture commerciali aventi una superficie di vendita non superiore a 500 mq. La presente destinazione è ammessa con la deroga al reperimento dei parcheggi.
7. Nel tessuto di cui al presente articolo è ammesso il cambio di destinazione d’uso verso la categoria attrezzature e servizi pubblici, sempre che le caratteristiche architettoniche

dell'edificio lo consentano e che siano reperiti i parcheggi necessari alla funzionalità del servizio offerto.

**Art. 30 - T.R.3. – Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali**

1. Tessuti a densità variabile, propri delle grandi espansioni dagli anni '70/'80 in poi, organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni, caratterizzati da edifici in blocchi di diverse forme e volumetrie, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con ampi spazi di pertinenza, distribuiti tra superfici di servizio all'edificio (accessi carrabili e corti di servizio) e spazi semi pubblici sistemati a verde o pavimentati. Maglia strutturata con assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna irregolare.
2. Il P.O. per il presente tessuto persegue i seguenti obiettivi specifici:
  - a. definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale;
  - b. rileggere e riprogettare allineamenti, tracciati, relazioni con la strada e la ferrovia e la rete degli spazi aperti;
  - c. dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità e aree attrezzate ad elevata specializzazione, accessibili dalla città;
  - d. dotare lo spazio periferico di servizi rari e attrezzature specialistiche e dotazioni alla scala di quartiere.
3. Nel presente tessuto non sono ammesse le seguenti funzioni:
  - I/A: da 2.01 a 2.04, 2.06, 2.08, 2.12;
  - CD: 3.01 limitatamente alla grande distribuzione di vendita, 3.03, 3.04 limitatamente alla grande distribuzione di vendita, 3.11, 3.15;
  - T/R: 4.05, 4.06, 4.07, 4.08;
  - D: 5.10;
  - CI: da 6.01 a 6.03.

Eventuali ulteriori limitazioni alle destinazioni d'uso ammesse nel presente tessuto potranno essere regolamentate con specifico atto da approvare da parte del consiglio Comunale previa concertazione con le associazioni di categoria.
4. Negli edifici non classificati presenti all'interno dei tessuti T.R.3 sono escluse le seguenti categorie di intervento:
  - dalla categoria RR2 in poi,
  - Addizione Volumetrica,
  - Interventi pertinenziali lettera <e>.
  - Sostituzione edilizia S1.
5. Nel presente tessuto, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche delle strutture edilizie presenti, sono consentite medie strutture commerciali aventi una superficie di vendita non superiore a 500 mq. La presente destinazione è ammessa con la deroga al reperimento dei parcheggi.
6. Nel tessuto di cui al presente articolo è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso la categoria attrezzature e servizi pubblici, sempre che le caratteristiche architettoniche dell'edificio lo consentano e che siano reperiti i parcheggi necessari alla funzionalità del servizio offerto.

**Art. 31 - T.R.4. – Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata**

1. Tessuti 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.
2. Il P.O. per il presente tessuto persegue i seguenti obiettivi specifici:
  - a. attivare progetti di riqualificazione e di rigenerazione urbana orientati a valorizzare e favorire la qualità e riconoscibilità dell'architettura contemporanea e la qualità degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città ed il territorio aperto;
  - b. incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani);
  - c. costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni in chiave paesaggistica);
  - d. realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane;
  - e. riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, fasce alberate, orti, frutteti e giardini periurbani).
3. Nel presente tessuto non sono ammesse le seguenti funzioni:
  - I/A: da 2.01 a 2.04, 2.06, 2.08, 2.12;
  - CD: 3.01 limitatamente alla grande distribuzione di vendita, 3.03, 3.04 limitatamente alla grande distribuzione di vendita, 3.11, 3.15;
  - T/R: 4.05, 4.06, 4.07, 4.08;
  - D: 5.10;
  - CI: da 6.01 a 6.03.Eventuali ulteriori limitazioni alle destinazioni d'uso ammesse nel presente tessuto potranno essere regolamentate con specifico atto da approvare da parte del consiglio Comunale previa concertazione con le associazioni di categoria.
4. Negli edifici non classificati presenti all'interno dei tessuti T.R.4 sono escluse le seguenti categorie di intervento:
  - dalla categoria RR2 in poi
  - Addizione Volumetrica;
  - Interventi pertinenziali, lettera <a>, <e>.
  - Sostituzione edilizia.
5. Nel presente tessuto, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche delle strutture edilizie presenti, sono consentite medie strutture commerciali aventi una superficie di vendita non superiore a 500 mq. La presente destinazione è ammessa con la deroga al reperimento dei parcheggi.
6. Nel tessuto di cui al presente articolo è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso la categoria attrezzature e servizi pubblici, sempre che le caratteristiche architettoniche

dell'edificio lo consentano e che siano reperiti i parcheggi necessari alla funzionalità del servizio offerto.

**Art. 32 - T.R.6. - Tessuto puntiforme**

1. Tessuti a densità variabile, localizzati in aree urbane o periurbane, interessati talvolta dalla compresenza di attività secondarie e terziarie, sia produttive e commerciali - che direzionali, con attrezzature di interesse collettivo e quote di residenza. Il tessuto risulta frammentario e disomogeneo, con lotti di forma e dimensione disparata, ancorché spesso esito di interventi unitari pianificati.
2. Il P.O. per il presente tessuto persegue i seguenti obiettivi specifici:
  - a. attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo;
  - b. incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi
  - c. prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali. Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo;
  - d. eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico;
  - e. ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
  - f. riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);
  - g. favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata;
  - h. verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti;
  - i. attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione.
3. Nel presente tessuto non sono ammesse le seguenti funzioni:
  - I/A: da 2.01 a 2.04, 2.06, 2.08, 2.12;
  - CD: 3.01, 3.03, 3.04, 3.11, 3.15;
  - T/R: 4.05, 4.06, 4.07, 4.08;
  - CI: da 6.01 a 6.03.Eventuali ulteriori limitazioni alle destinazioni d'uso ammesse nel presente tessuto potranno essere regolamentate con specifico atto da approvare da parte del consiglio Comunale previa concertazione con le associazioni di categoria.
4. Negli edifici non classificati presenti all'interno dei tessuti T.R.6 sono escluse le seguenti categorie di intervento.
  - 'RR4'.
  - Addizione Volumetrica dalla categoria 'AVTR'.
5. Nel caso di attuazione di interventi di ristrutturazione ricostruttiva di cui alla categoria RR3 o di sostituzione edilizia si dovranno seguire i seguenti criteri:
  - allineamento con gli edifici contigui dei nuovi corpi di fabbrica e delle componenti architettonico edilizie (quali ad esempio tettoie, portici, logge, balconi);

- attuazione di interventi volti a riqualificare l'immagine del contesto edificato e degli spazi pubblici dando continuità alle percorrenze pubbliche;
  - ricomposizione delle coperture, in particolare in caso di sopraelevazione, per dar luogo a coperture omogenee ed eliminare eventuali irregolarità ed elementi estranei;
  - realizzazione di nuove costruzioni avente altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, maggiori altezze potranno essere ammesse, con parere positivo della Commissione edilizia, se rispondenti a criteri di funzionalità per le attività allocate e di immagine urbana, nel rispetto delle visuali paesaggistiche e tenendo conto delle altezze degli edifici esistenti nell'immediato contesto.
6. Nel tessuto di cui al presente articolo è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso la categoria attrezzature e servizi pubblici, sempre che le caratteristiche architettoniche dell'edificio lo consentano e che siano reperiti i parcheggi necessari alla funzionalità del servizio offerto.

**Art. 33 - T.R.7. - Tessuto sfrangiato di margine**

1. Tessuti insediativi a bassa densità con cui gli insediamenti si innescano disordinatamente nel territorio rurale, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti, prevalentemente localizzati e dipendenti da un asse viario preesistente sul quale sono strutturati percorsi a pettine di accesso dedicati, sovente inseriti nella trama agraria preesistente. La caratteristica saliente è la frammentarietà ed incompletezza di tali espansioni, tanto da non essere percepite come tessuti, ma come sfrangiamenti della città nel territorio aperto.
2. Il P.O. per il presente tessuto persegue i seguenti obiettivi specifici:
  - a. attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente;
  - b. bloccare i processi di dispersione insediativa. Riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna;
  - c. migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato;
  - d. progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica e ambientale con gli spazi verdi della "cintura" e dell'aperta campagna e con la città compatta;
  - e. riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla "cintura verde" periurbana;
  - f. dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere.
3. Nel presente tessuto non sono ammesse le seguenti funzioni:
  - I/A: da 2.01 a 2.04, 2.06, 2.08, 2.12;
  - CD: 3.01, 3.03, 3.04, 3.11, 3.15;
  - T/R: 4.05, 4.06, 4.07, 4.08;
  - CI: da 6.01 a 6.03.

Eventuali ulteriori limitazioni alle destinazioni d'uso ammesse nel presente tessuto potranno essere regolamentate con specifico atto da approvare da parte del consiglio Comunale previa concertazione con le associazioni di categoria.

4. Negli edifici non classificati presenti all'interno dei tessuti T.R.7 sono escluse le seguenti categorie di intervento.
  - 'RR4'.
  - Addizione Volumetrica dalla categoria AVTR.
5. Nel caso di attuazione di interventi di ristrutturazione ricostruttiva di cui alla categoria RR3 o di sostituzione edilizia si dovranno seguire i seguenti criteri:
  - allineamento con gli edifici contigui dei nuovi corpi di fabbrica e delle componenti architettonico edilizie (quali ad esempio tettoie, portici, logge, balconi);
  - attuazione di interventi volti a riqualificare l'immagine del contesto edificato e degli spazi pubblici dando continuità alle percorrenze pubbliche;
  - ricomposizione delle coperture, in particolare in caso di sopraelevazione, per dar luogo a coperture omogenee ed eliminare eventuali irregolarità ed elementi estranei;
  - realizzazione di nuove costruzioni avente altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, maggiori altezze potranno essere ammesse, con parere positivo della Commissione edilizia, se rispondenti a criteri di funzionalità per le attività allocate e di immagine urbana, nel rispetto delle visuali paesaggistiche e tenendo conto delle altezze degli edifici esistenti nell'immediato contesto.
6. Nel tessuto di cui al presente articolo è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso la categoria attrezzature e servizi pubblici, sempre che le caratteristiche architettoniche dell'edificio lo consentano e che siano reperiti i parcheggi necessari alla funzionalità del servizio offerto.

**Art. 34 - T.R.8 – Tessuto lineare (a pettine o ramificato)**

1. Tessuti discontinui a bassa o media densità con lotti residenziali disposti lungo le diramazioni viarie e/o a pettine, generati da un'arteria stradale di scorrimento o di distribuzione locale, terminando generalmente a cul-de-sac in attesa di nuove addizioni. Espansioni edilizie dovute prevalentemente ad una crescita incrementale per singoli lotti. I tessuti lineari si sviluppano prevalentemente da aggregazioni insediative storiche attestate su percorsi fondativi di connessione tra centri urbani. In molti casi la matrice storica è riconoscibile, sia per la rilevanza di manufatti di valore architettonico, sia per il rapporto diretto tra edificio e strada. Negli sviluppi successivi anche se la matrice storica (strada fondativa) è ancora riconoscibile (ma solo dal punto di vista topografico) si rinvergono due tipologie prevalenti: quella che costituisce una cortina continua lungo strada e quella della casa isolata su lotto, con perdita del rapporto diretto con la strada, destinazione esclusivamente residenziale e sviluppo incrementale con duplicazione sui retri e saturazione degli spazi rimasti ineditati lungo il tracciato ordinatore.
2. Il P.O. per il presente tessuto persegue i seguenti obiettivi specifici:
  - a. riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica;
  - b. identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale;

- c. riprogettare il “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l’istituzione di una “cintura verde” periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;
- d. migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all’edificato;
- e. progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell’aperta campagna e con la città compatta;

3. Nel presente tessuto non sono ammesse le seguenti funzioni:

- I/A: da 2.01 a 2.04, 2.06, 2.08, 2.12;
- CD: 3.01, 3.03, 3.04, 3.11, 3.15;
- T/R: 4.05, 4.06, 4.07, 4.08;
- CI: da 6.01 a 6.03.

Eventuali ulteriori limitazioni alle destinazioni d’uso ammesse nel presente tessuto potranno essere regolamentate con specifico atto da approvare da parte del consiglio Comunale previa concertazione con le associazioni di categoria.

4. Negli edifici non classificati presenti all’interno dei tessuti T.R.8 sono escluse le seguenti categorie di intervento:

- dalla categoria RR3 in poi
- Addizione Volumetrica dalla categoria AVTR;
- Sostituzione edilizia S2.

5. In detto tessuto, gli interventi di addizione volumetrica di cui alla categoria AVR2, sono ammessi esclusivamente a condizione che non si alterino i prospetti posti in fregio alle viabilità pubbliche e, nell’ipotesi che il tessuto urbano sia contenuto tra una viabilità pubblica e gli ambiti rurali, gli interventi di ampliamento non dovranno determinare una riduzione dei varchi visuali che dalla viabilità pubblica attraversano l’edificato e si aprono verso il territorio aperto della campagna.

6. Nel tessuto di cui al presente articolo è ammesso il cambio di destinazione d’uso verso la categoria attrezzature e servizi pubblici, sempre che le caratteristiche architettoniche dell’edificio lo consentano e che siano reperiti i parcheggi necessari alla funzionalità del servizio offerto.

7. Per gli interventi relativi agli immobili facenti parte del tessuto TR8 ricompreso fra l’ambito <AIC2>, l’ambito <10 - PUA>, il Viale Matteotti e la ferrovia, si dovrà tener conto delle disposizioni contenute nel progetto di bonifica di cui all’art. 10, commi 3 e 5 del D.M. Ambiente 25/10/99 n°471 e artt. 50 e 52 del DPGR 17/07/01 n° 32/r, approvato con Det. Dirigenziale n° 403/74/0502 del 04/06/2003.

#### **Art. 35 - T.R.10. – Campagna abitata**

1. Tessuti edificati a bassa densità che si integrano allo spazio rurale, per tipologie edilizie e trattamento degli spazi di pertinenza che li connotano, con persistenza del legame tra comunità insediata ed attività agrosilvopastorali.
2. Il P.O. per il presente tessuto persegue i seguenti obiettivi specifici:
  - a. promuovere un progetto agro-urbano di qualità finalizzato a valorizzare la “campagna abitata” come valore identitario e contesto di vita, mantenendo il carattere rurale e diffuso del tessuto edilizio e architettonico;

- b. promuovere progetti e politiche agro ambientali e multifunzionali per conservare il legame tra attività agricole e insediamento diffuso della campagna abitata e istituire strategie integrate tra pianificazione urbana e territoriale e programmi di sviluppo rurale;
- c. limitare fortemente la deruralizzazione degli edifici rurali storici, mantenendone l'unità funzionale con il fondo agricolo di pertinenza;
- d. conservare il carattere rurale dell'insediamento preservandone il modello insediativo e impiegando nei recuperi e nelle eventuali addizioni i materiali e le tipologie dei repertori della tradizione rurale;
- e. promuovere la conservazione, il recupero e il restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e distinguere le emergenze architettoniche come presidi e luoghi centrali per il territorio extraurbano; attenendosi per le trasformazioni dell'edilizia rurale storica ai criteri del restauro conservativo, conferendo qualità architettonica alle nuove trasformazioni
- f. dare continuità e fruibilità ai tracciati storici extra-urbani;
- g. subordinare le trasformazioni edilizie ad interventi di ammodernamento delle aziende rurali e agrituristiche e al mantenimento delle pratiche agricole e dell'allevamento.

3. Nel presente tessuto non sono ammesse le seguenti funzioni:

- I/A: da 2.01 a 2.08, 2.10, 2.12, 2.13;
- CD: 3.01, 3.03, 3.04, 3.11, 3.13, 3.14, 3.15;
- T/R: 4.05, 4.06, 4.07, 4.08;
- D: 5.10, 5.15;
- CI: da 6.01 a 6.03.

Eventuali ulteriori limitazioni alle destinazioni d'uso ammesse nel presente tessuto potranno essere regolamentate con specifico atto da approvare da parte del consiglio Comunale previa concertazione con le associazioni di categoria.

4. Negli edifici non classificati presenti all'interno dei tessuti T.R.10 sono escluse le seguenti categorie di intervento:

- dalla categoria RR3 in poi
- Addizione Volumetrica dalla categoria AVTR
- Interventi pertinenziali lettera <a>
- Sostituzione edilizia S2.

5. Nel tessuto di cui al presente articolo è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso la categoria attrezzature e servizi pubblici, sempre che le caratteristiche architettoniche dell'edificio lo consentano e che siano reperiti i parcheggi necessari alla funzionalità del servizio offerto.

#### **Art. 36 - T.R.11. – Campagna urbanizzata**

1. Tessuto prevalentemente rado di edificato sparso e discontinuo costituito da residenze singole o piccoli insediamenti residenziali, produttivi-commerciali, direzionali e ad uso specialistico (discariche, depositi materiali, aree ricreative-sportive) diffusi nel territorio rurale, in prossimità di assi stradali o percorsi preesistenti. Caratteristica saliente è la rottura dei legami con il territorio agricolo e le sue funzioni socio-produttive e la trasformazione del tessuto insediativo rurale in modelli di tipo urbano.
2. Il P.O. per il presente tessuto persegue, in ordine generale, i seguenti obiettivi specifici:
  - a. bloccare la crescita del modello della campagna urbanizzata e riqualificare gli insediamenti discontinui verso una rete di piccoli centri urbani;
  - b. arrestare il processo di dispersione insediativa, bloccando il consumo di suolo agricolo;



- c. promuovere progetti di polarizzazione urbana (spazi pubblici servizi) nei nuclei più densi e progetti di delocalizzazione degli edifici singoli sparsi nel tessuto rurale a carattere produttivo o residenziale, verso aree specialistiche e urbane (i capannoni delocalizzati nelle aree produttive esistenti; abitazioni in nuclei urbani da densificare);
- d. realizzare spazi pubblici e inserire servizi per la residenza nel rispetto dei caratteri compositivi e tecnologici della ruralità;
- e. utilizzare nei processi di trasformazione, recupero e riqualificazione edilizia forme e materiali ecocompatibili con l'ambiente;
- f. provvedere alla conservazione, recupero e restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e recuperare la continuità, anche visiva e percettiva, dei tracciati storici extra-urbani.

3. Nel presente tessuto non sono ammesse le seguenti funzioni:

- CD: 3.01, 3.03, 3.04, 3.11, 3.13, 3.14, 3.15;
- T/R: 4.05, 4.06, 4.07, 4.08;
- D: 5.10, 5.15;
- CI: da 6.01 a 6.03.

Eventuali ulteriori limitazioni alle destinazioni d'uso ammesse nel presente tessuto potranno essere regolamentate con specifico atto da approvare da parte del consiglio Comunale previa concertazione con le associazioni di categoria.

4. Negli edifici non classificati presenti all'interno dei tessuti T.R.11 sono escluse le seguenti categorie di intervento:

- dalla categoria RR3 in poi
- Interventi pertinenziali lettera <a>
- Sostituzione edilizia S2.

5. Nel tessuto di cui al presente articolo è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso la categoria attrezzature e servizi pubblici, sempre che le caratteristiche architettoniche dell'edificio lo consentano e che siano reperiti i parcheggi necessari alla funzionalità del servizio offerto.

6. Il presente tessuto si specifica attraverso una disciplina di maggior dettaglio e l'individuazione degli ambiti di cui agli artt. 37, 38, 40, 42, 43.

#### **Art. 37 - T.R.11\*. – Campagna urbanizzata specialistica**

1. Tessuto prevalentemente rado di edificato sparso e discontinuo costituito da produttivi-commerciali, direzionali, turistico ricettivo e ad uso specialistico (discariche, depositi materiali) diffusi nel territorio rurale, in prossimità di assi stradali o percorsi preesistenti. Caratteristica saliente è la rottura dei legami con il territorio rurale e le sue funzioni socio-produttive.

2. Sono identificati nel presente tessuto gli ambiti sottoelencati:

- a. TR11\*\_TR1 – Area turistico-ricettiva / artigianale;
- b. TR11\*\_TR2 – Aree per campeggi;
- c. TR11\*\_DM – Aree per deposito merci.

Gli interventi in detti ambiti sono disciplinati negli articoli che seguono.

3. Il P.O. per il presente tessuto persegue i seguenti obiettivi specifici:

- a. bloccare la crescita del modello della campagna urbanizzata;
- b. arrestare il processo di dispersione insediativa, bloccando il consumo di suolo agricolo;

- c. promuovere progetti di polarizzazione urbana (spazi pubblici servizi) nei nuclei più densi e progetti di delocalizzazione degli edifici singoli sparsi nel tessuto rurale a carattere produttivo, verso aree specialistiche e urbane (i capannoni delocalizzati nelle aree produttive esistenti);
- d. utilizzare nei processi di trasformazione, recupero e riqualificazione edilizia forme e materiali ecocompatibili con l'ambiente;
- e. provvedere alla conservazione, recupero e restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e recuperare la continuità, anche visiva e percettiva, dei tracciati storici extra-urbani.

**Art. 38 - TR11\*\_TR1 – Area turistico ricettiva / artigianale**

1. Nell'area individuata con apposita perimetrazione e sigla TR11\*\_TR nelle tavole del P.O. sono presenti tre distinte costruzioni:
  - a. il vecchio mulino avente destinazione d'uso turistico ricettiva;
  - b. un corpo di fabbrica ad un solo piano avente destinazione d'uso produttiva;
  - c. un corpo di fabbrica multipiano, al quale sono affiancati due silos, avente destinazione d'uso produttiva.
2. Sul patrimonio edilizio esistente in tale ambito, nel rispetto di quanto dettato dall'articolo 3 della L.R. 41/2018, sono consentiti tutti gli interventi edilizi finalizzati esclusivamente alla conservazione e alla manutenzione dei manufatti, a condizione che siano realizzati interventi di difesa locale relativi allo scenario per alluvioni previsto per legge.
3. Non sono consentiti i frazionamenti ed i mutamenti di destinazione d'uso comportanti la creazione di unità immobiliari con funzione residenziale o turistico-ricettiva o, comunque, adibite al pernottamento, non sono pertanto ammesse le seguenti funzioni:
  - R, intera categoria;
  - I/A: 2.06, 2.08, 2.09, 2.12, 2.15;
  - CD: 3.01, 3.02, 3.03, 3.04, 3.06, 3.07, 3.08, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15;
  - T/R: intera categoria;
  - D: da 5.05 a 5.14, da 5.17 a 5.20;
  - CI: 6.03.
4. Negli edifici presenti all'interno del tessuto TR11\*\_TR sono escluse le seguenti categorie di intervento:
  - Ristrutturazione urbanistica,
  - Nuova costruzione,
  - Dalla categoria 'RC3' in poi,
  - Addizione Volumetrica,
  - Interventi pertinenziali,
  - Sostituzione edilizia.

Gli interventi ammessi dovranno prevedere la realizzazione di idonee misure atte a regolare l'utilizzo degli immobili in caso di eventi alluvionali al fine di garantire l'incolumità dei fruitori.

5. Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche e/o alla messa in sicurezza idraulica.
6. Gli interventi sopra descritti sono consentiti, previa autorizzazione della struttura regionale competente, che verificherà la compatibilità idraulica nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a. sia assicurato il miglioramento o la non alterazione del buon regime delle acque;
  - b. non interferenza con esigenze di regimazione idraulica, accessibilità e manutenzione del corso d'acqua e compatibilità con la presenza di opere idrauliche;
  - c. non interferenza con la stabilità del fondo e delle sponde;
  - d. non aggravio del rischio in altre aree derivante dalla realizzazione dell'intervento;
  - e. non aggravio del rischio per le persone e per l'immobile oggetto dell'intervento;
  - f. che il patrimonio edilizio esistente sia inserito nel piano di protezione civile comunale al fine di prevenire i danni in caso di evento alluvionale.
7. Nel presente tessuto non è ammessa la realizzazione di aree a parcheggio.
8. Si evidenzia che nell'area è presente un battente idraulico di circa 2.40 metri, pertanto le opere di difesa locale e gli interventi di protezione idraulica dovranno essere riferiti al livello di riferimento per Tr 200 anni pari a 67.85 m. s.l.m. oltre un adeguato franco di sicurezza di 0.60 metri.

**Art. 39 - T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare**

1. Tessuto prevalentemente produttivo e/o commerciale con lotti di capannoni di grandi e medie dimensioni disposti lungo un'arteria stradale di scorrimento, in pianura o fondovalle, su un solo lato dell'arteria o su entrambi, spesso d'ingresso ai centri abitati, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti. In alcuni casi i lotti edificati risultano radi e intervallati da aree libere, in altri la disposizione lungo strada dei capannoni ha generato un ispessimento ed un'iterazione del principio insediativo fino alla saturazione dei lotti. Talvolta sono presenti lotti residenziali isolati inglobati. Tessuti in netta discontinuità con il tessuto urbano circostante e con il territorio aperto.
2. Il P.O. per il presente tessuto persegue i seguenti obiettivi specifici:
  - a. riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città;
  - b. impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi;
  - c. progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica;
  - d. Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica;
  - e. provvedere alla messa in sicurezza della viabilità;
  - f. attrezzare ecologicamente le aree produttivo commerciali- direzionali;
  - g. trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.).
3. Nel presente tessuto non sono ammesse le seguenti funzioni:
  - R: intera categoria;
  - CD: 3.03, da 3.06 a 3.09 e da 3.12 a 3.14;
  - T/R: intera categoria;
  - D: da 5.03 a 5.06, la sottocategoria 5.12, e da 5.17 a 5.19;

Nei commi seguenti sono stabilite alcune limitazioni relativamente alle sottocategorie 3.01, 3.02, 3.04 e 3.05 .

Eventuali ulteriori limitazioni alle destinazioni d'uso ammesse nel presente tessuto potranno essere regolamentate con specifico atto da approvare da parte del consiglio Comunale previa concertazione con le associazioni di categoria.

4. Nel tessuto di cui al presente articolo è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso la categoria attrezzature e servizi pubblici, sempre che le caratteristiche architettoniche dell'edificio lo consentano e che siano reperiti i parcheggi necessari alla funzionalità del servizio offerto.
5. Relativamente alla destinazione d'uso di cui alle sottocategorie 3.01 e 3.04, al fine di recuperare e riqualificare il patrimonio edilizio esistente, è ammessa la localizzazione di nuove medie strutture di vendita nel rispetto della Disciplina Regionale sul Commercio, esclusivamente per i complessi produttivi dimessi alla data di adozione del presente P.O. che si attestano alle direttrici (strade mercato) evidenziate nelle tavole PR04 della disciplina.
6. In tutto il tessuto TPS1 è consentita inoltre la destinazione d'uso di cui alla categoria 3.04 esclusivamente in forma di esercizi commerciali a grande fabbisogno di superfici, come disciplinati dall'art. 27 della L.R. 62/2018 - Codice del Commercio, nel caso in cui le dimensioni di superficie di vendita, calcolata ai sensi del comma 2 dell'art. 27 sopra citato, non superi il limite massimo previsto per gli esercizi commerciali di vicinato.
7. I progetti finalizzati alla localizzazione di nuove medie strutture di vendita dovranno contenere puntuali verifiche atte a dimostrare che il traffico indotto dalla nuova attività non produca effetti negativi sul sistema della viabilità esistente. A tal fine potrà essere richiesta la realizzazione di opere di adeguamento della viabilità pubblica, come ad esempio interventi finalizzati all'allargamento della carreggiata stradale in modo da consentire la realizzazione di corsie intermedie per lo stazionamento dei veicoli in ingresso o uscita dai parcheggi che correderanno la struttura commerciale.
8. Relativamente alla destinazione d'uso di cui alla sottocategoria 3.02 e 3.05, è ammesso l'insediamento di nuovi esercizi di vicinato in locali avente una estensione che consenta di realizzare una superficie di vendita di almeno mq 250; in tal caso, anche in presenza di interventi di ristrutturazione edilizia, dovranno essere reperiti gli spazi minimi a parcheggio previsti per legge (per la sosta stanziale nella misura stabilita dall'art. 2, secondo comma, della legge 24.03.1989, n. 122 e per la sosta di relazione nella misura minima di 1 mq. per ogni mq di superficie di vendita).
9. Negli immobili presenti all'interno dei tessuti T.P.S.1. sono escluse le seguenti categorie di intervento:
  - Nuova costruzione
  - RR4
  - AVR1, AVR2, AVTR; AVD; AVRA;
  - Interventi pertinenziali lettera <a>, lettera <d> e lettera <e> esclusivamente per le tipologie <e.2> e <e.3>
  - Sostituzione edilizia S2.
10. Le eventuali porzioni degli edifici e/o complessi edilizi legittimamente adibite ad uso abitativo possono essere oggetto di interventi edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia cat. RR3, a condizione che non siano costituite nuove unità immobiliari ad uso residenziale.
11. Gli interventi edilizi sulle costruzioni esistenti ricadenti in tale tessuto non dovranno determinare la creazione di nuove U.I. aventi una superficie utile inferiore a mq 300.

**Art. 40 - TR11\*\_IA n° - Attività produttive in zone di tutela storica o ambientale ed in presenza di attività produttive dismesse**

1. Le zone con edifici a destinazione produttiva ubicate in aree di carattere storico o di interesse ambientale e le zone con presenza di attività produttive dismesse, sono individuate con apposita perimetrazione e con la sigla TR11\*\_IA n°.
2. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia fino alla categoria RC3.

3. E' vietato il frazionamento delle unità immobiliari esistenti e il cambio di destinazione d'uso.
4. E' fatto obbligo di sistemare le aree pertinenziali libere con arredi vegetali tali da garantire la minimizzazione dell'impatto visivo e degli inquinamenti acustici e atmosferici.

**Art. 41 - T.P.S.1\_DM - Aree per deposito materiali e merci connesse al lotto produttivo**

1. Le aree per deposito materiali e merci connesse al lotto produttivo sono individuate con apposita perimetrazione e sigla T.P.S.1\_DM nelle tavole del P.O. PR04.
2. Sono aree di pertinenza di attività produttive e come tali, destinate a soddisfare le esigenze di parcheggio e di sosta connesse con l'attività di cui sono pertinenza oltre che al deposito a cielo aperto di materiali e merci.
3. Nelle aree di cui al presente comma:
  - a. non è consentita la costruzione di edifici, né eventuali ampliamenti di edifici esistenti;
  - b. in detti ambiti è ammessa l'installazione di apparecchiature atte alla movimentazione delle merci quali carroponte e gru semoventi per il sollevamento e il trasporto di grossi carichi;
  - c. la superficie dell'ambito non concorre all'applicazione dei parametri urbanistici.

**Art. 41 bis - CF – Campo Fotovoltaico**

1. Sono aree destinate alla realizzazione di impianti fotovoltaici per la produzione e/o l'autoconsumo di energia elettrica (anche ad opera di "Comunità energetiche") e sono individuate con apposito segno grafico <CF> negli elaborati cartografici PR04 – Disciplina dei suoli – Tutela e valorizzazione dei centri.
2. Nella realizzazione di impianti solari sulle presenti aree dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni generali:
  - d. su Via Toscana o Via delle Regioni potranno essere realizzati massimo n°1 accesso per ogni impianto;
  - e. le aree destinate alla collocazione degli impianti non dovranno essere impermeabilizzate, potranno tuttavia essere realizzate limitate pavimentazioni in corrispondenza delle viabilità di accesso e dei manufatti di servizio;
  - f. gli impianti dovranno risultare arretrati rispetto a Via Toscana e Via delle Regioni, ed in particolare:
    - le recinzioni dovranno distare almeno 20m dalle viabilità pubbliche;
    - i pannelli fotovoltaici dovranno distare almeno 5m dalle recinzioni di cui al punto sovrastante;
    - la fascia di terreno compresa tra le predette viabilità e le recinzioni dovrà essere mantenuta a verde e vi si dovranno realizzare apposite schermature vegetazionali al fine di occultare la visibilità dell'impianto dalle pubbliche vie che lo circondano. A tal fine si dovrà prediligere la messa a dimora di una mixità vegetazionale atta a creare macchie cespugliate di forte spessore possibilmente con essenze tra quelle antismog individuate dal PRQA - Piano Regionale per la Qualità dell'Aria.
3. In dette aree è ammessa la realizzazione di volumi tecnici connessi alla produzione di energia da localizzare in coerenza alle caratteristiche del contesto di appartenenza.

## Titolo 5 **La disciplina dei tessuti nel territorio urbanizzato con caratteri di ruralità**

### **Art. 42 - TR11\*\_TR2 - Aree per Campeggi**

1. Presso la frazione di Marcialla in località podere “Montagione”, nell'area contraddistinta dalla sigla TR11\*\_TR2 sulla cartografia del P.O. è presente un'area a destinazione <turistico ricettiva> gestita, per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità, sotto forma di Campeggio ai sensi della L.R. 86/2016 e in conformità alla Deliberazione Comunale 07.03.87 n. 87.
2. L'ambito rappresentato in cartografia circoscrive un'area sulla quale sono state autorizzate n° 45 piazzole per una capacità ricettiva di n° 180 persone.
3. Nell'area di cui al comma 1 a seguito di presentazione di specifico Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.), completo dei nulla osta degli enti gestori dei servizi al fine di valutare l'eventuale necessità di integrare opere di urbanizzazione primaria esistenti, sono ammessi interventi di ampliamento della capacità ricettiva complessiva, nel rispetto delle prescrizioni di fattibilità geologica allegate al presente P.O. e nelle aree esterne agli ambiti di rispetto dell'elettrodotto che attraversa l'area in esame.
4. A tal fine il Progetto Unitario Convenzionato dovrà essere corredato di una valutazione di dettaglio della fascia di rispetto dell'elettrodotto, da esprimere con sezioni nelle diverse porzioni del campeggio, condotta dalla Soc. T.E.R.N.A. e da A.R.P.A.T. .
5. L'intervento di ampliamento potrà provvedere:
  - a. alla riorganizzazione delle sistemazioni esterne;
  - b. all'adeguamento delle strutture di servizio esistenti;
  - c. alla creazione di nuove “piazzole libere” da realizzare nel criterio del minimo movimento di terra e minore impatto ambientale.
6. Gli ampliamenti degli edifici di servizio e la costruzione di strutture temporanee ancorate al suolo, ancorché realizzati nel rispetto dei parametri stabiliti dalle presenti norme, non sono computabili come volumetria, né la loro realizzazione dà luogo a volumetria esistente.
7. Nella tabella che segue sono riportati gli ampliamenti previsti per le diverse strutture del campeggio, le quantità riportate di seguito sono da considerarsi al lordo della S.E. delle strutture esistenti.

<b>Attrezzature</b> <i>(reception, bar, ristorante, spaccio, locale pronto soccorso, installazioni igienico-sanitarie, centro benessere)</i>	S.E. massima 600 Mq
<b>Portici e pergolati</b>	S.E. massima 150 Mq
<b>Piscina e attrezzature sportive</b>	Possibilità di realizzare un solo impianto sportivo per tipologia, secondo le modalità previste dal presente P.O.C.
<b>Piazzole per l'installazione di strutture temporanee ancorate al suolo per l'intero periodo di permanenza del campeggio</b>	È consentita l'installazione di tali manufatti in non più del 40% delle piazzole complessive del campeggio

8. Oltre all'osservanza dei requisiti per i campeggi, disposti dalla Legge Regionale 20/12/2016, n.86 s.m.i. e del relativo Regolamento Regionale 47/R del 07/08/2018, il progetto dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a. la costruzione dei servizi e delle attrezzature (reception, bar, ristorante, spaccio, locale pronto soccorso, centro benessere) e delle installazioni igienico-sanitarie potranno essere caratterizzate da coperture a falda inclinata (con manto in laterizio a coppi e tegole o in rame) o copertura piana tipo tetto verde ricoperto di vegetazione;

Le nuove strutture di servizio dovranno essere realizzate preferibilmente seminterrate al fine di limitare l'alterazione delle caratteristiche paesaggistiche del contesto ambientale contraddistinto da forte acclività.

Se fuori terra, dovranno essere costruite in aree adiacenti alle costruzioni esistenti o in prossimità dei salti di quota, esistenti o di progetto, che si verificano tra le aree destinate alle piazzole.

b. Le nuove costruzioni non dovranno avere più di un piano fuori terra, e comunque un'altezza massima non superiore a ml. 5,00.

c. I materiali da impiegare per la finitura delle facciate delle costruzioni possono essere mattoni o in pietrame a faccia vista, muratura intonacata a calce con colori tradizionali o sistemi di "dogature" in legno, cotto o metallo, ammettendo stilemi compositivi e materiali dell'architettura contemporanea purché l'insieme compositivo si armonizzi con i valori percettivi e visivi del paesaggio d'insieme.

Si dovrà tendere all'integrazione, sia che si usino forme e materiali diversi da quelli consolidati storicamente, inducendo una percezione sostanzialmente armonica, di completamento o di evoluzione, sia che si usino elementi tradizionali o consolidati ma ancora attuali, secondo approcci mimetici positivi, che permettono uniformità, omogeneità e rafforzamento dei rapporti esistenti.

E' vietato l'uso di elementi tradizionali, compresi i materiali precedentemente richiamati, se non più attuali e utilizzati tramite approcci mimetici falsati, che producono effetti dannosi di "vernacularismo", evitando l'uso "posticcio" dei materiali tipo pietrame faccia vista o mattone, che devono essere utilizzati, se di finitura, con la piena dignità riconoscibile negli esempi architettonici consolidati e di pregio, anche solo testimoniale.

d. tutti gli impianti a rete di alimentazione, adduzione e scarico, dovranno essere interrati salvo diverse prescrizioni delle aziende competenti;

e. è vietata la realizzazione fuori terra di cisterne, serbatoi, depositi, ecc.;

f. è vietato l'impiego di tubazioni in vista di materiale plastico;

g. gli impianti di illuminazione dovranno essere rispondenti a criteri di massimo contenimento dell'inquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e ridotto consumo energetico;

h. il progetto dovrà contenere tutte le indicazioni finalizzate alla conservazione e alla valorizzazione del contesto ambientale, con particolare riguardo alla difesa del suolo e alla struttura della vegetazione;

i. tutte le recinzioni dovranno essere schermate su ambo i lati da una cortina di siepi della stessa altezza e in essenze proprie del paesaggio locale;

j. è vietato l'uso, anche temporaneo, di strutture prefabbricate mobili che non siano previste dal P.U.C.;

k. realizzazione di parcheggi privati per la sosta di relazione nei limiti disposti delle presenti norme, provvedendo a localizzare almeno n° 3 stalli a parcheggio in prossimità dell'accesso al campeggio, esternamente alle aree recintate, comunque nel rispetto del codice della strada;

l. per la realizzazione di parcheggi, commisurati alla capacità ricettiva del campeggio, vale quanto espressamente indicato all'art. 32 Regolamento Regionale 47/R del 07/08/2018;

m. nel caso di allestimento di piazzole per l'installazione di strutture temporanee ancorate al suolo per l'intero periodo di permanenza del campeggio, queste dovranno essere localizzate nei punti di minor visibilità se non dannosi dal punto di vista della percezione estetico visiva del paesaggio.

In tal caso si dovranno metter in atto interventi di schermatura vegetazionale di tali strutture previa messa a dimora di piantumazioni tipiche della zona.

I progetti dovranno essere provvisti di apposito studio di impatto ambientale, comprensivo di rilievi quotati dell'area e di documentazione fotografica, con punti di ripresa dal sistema

delle visuali esterne all'ambito di intervento, che dimostri la compatibilità dell'impianto con il contesto ambientale ed edilizio adiacente alle aree in esame.

9. In sede di approvazione dei progetti unitari dovranno essere verificate puntualmente la legittimità delle volumetrie esistenti, le superfici e le destinazioni dei singoli locali delle strutture ai fini della successiva determinazione degli adeguamenti ammissibili.
10. A seguito dell'approvazione del Progetto Unitario Convenzionato (PUC), si dovrà provvedere alla stipula di una convenzione, o atto d'obbligo, contenente idonee garanzie sulle modalità di gestione dell'insediamento, regolamentando tra l'altro:
  - a. la preventiva o contestuale realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione, secondo le indicazioni dei competenti uffici comunali o enti erogatori di servizi;
  - b. l'eventuale utilizzo delle strutture stabili di servizio durante il periodo di chiusura stagionale del campeggio;
  - c. la rimozione di tutte le strutture e sistemazioni reversibili e l'esecuzione di operazioni di recupero ambientale in caso di cessazione dell'attività.
11. Prescrizioni di carattere geologico
  - a. L'attuazione dell'intervento in oggetto è subordinato alla verifica delle disposizioni di carattere geologico sovraordinate imposte dal Piano di Bacino, Stralcio "Assetto Idrogeologico" (PAI).
  - b. In sede di progettazione dovranno essere condotte adeguate indagini geognostiche e sismiche, finalizzate alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche, geotecniche e sismiche dei terreni interessati dagli interventi.
  - c. La realizzazione della S.E. per le attrezzature (reception, bar, ristorante, spaccio, ecc.), quella per portici e pergolati, la piscina, le nuove attrezzature sportive e le nuove piazzole per l'installazione di strutture temporanee dovranno essere realizzate al di fuori delle aree ricadenti in pericolosità geologica molto elevata (G.4).
  - d. All'interno del Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.) dovrà essere posta particolare attenzione alle prescrizioni di carattere geologico; in particolare, ricadendo gli interventi in aree a pericolosità geologica elevata (G.3), la loro realizzazione dovrà essere subordinata all'esito di idonei studi di carattere geologico, idrogeologico e geotecnico, finalizzati alla verifica delle condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza.
  - e. Gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, non dovranno pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
  - f. Con il progetto di messa in sicurezza si dovrà limitare la realizzazione di interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, garantendo il monitoraggio, in relazione alla tipologia del dissesto, e la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
  - g. Gli esiti dell'avvenuta messa in sicurezza, il collaudo delle opere di consolidamento, le risultanze positive del monitoraggio e la delimitazione delle aree stabilizzate (ivi compresa la dimostrazione del non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area) dovranno essere opportunamente certificate e della sussistenza di tali condizioni ne dovrà essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.
  - h. Nelle aree ricadenti in pericolosità geologica molto elevata G.4 è consentita esclusivamente la manutenzione delle piazzole esistenti, senza realizzazione di nuove. La manutenzione delle piazzole esistenti non dovrà prevedere movimenti di terra. Per quest'area il progetto di messa in sicurezza dovrà disporre idonei interventi di regimazione delle acque, finalizzati anche alla riduzione dell'infiltrazione delle stesse nel sottosuolo.



**Art. 43 - TR11\*\_DM - Aree per deposito merci.**

1. Gli ambiti TR11\*\_DM sono individuati con specifica campitura e sigla nelle tavole PR04.
2. Essi sono caratterizzati da frammentazione colturale e promiscuità di funzioni.
3. Gli ambiti TR11\*\_DM sono finalizzati a creare offerta di aree per le attività di stoccaggio, deposito materiali e merci in condizioni di minimo impatto visivo, funzionalità e sicurezza, mantenendo caratteri di congruità con il contesto rurale al quale appartengono, caratterizzandosi come attività temporanea e comunque non comportante urbanizzazione irreversibile dei suoli, e collegandosi:
  - a. con il nuovo sistema della viabilità creato dalla via Toscana, dalla circonvallazione urbana e dalla variante alla S.R. 429;
  - b. con la viabilità che serve direttamente il territorio comunale aperto costituito dai Sistemi Collinari della Collina Intermedia e della Collina Superiore (Strada Provinciale Lucardese, Strada Provinciale di San Donnino, strada comunale di Tavolese, strada comunale dei Fossati, strada comunale di Mugnano, strada comunale di San Donnino e strada comunale di San Martino a Maiano).
4. Nelle aree di cui al presente articolo è ammesso lo svolgimento di attività di messa in riserva e trattamento di rifiuti non pericolosi destinati al recupero secondo le procedure semplificate previste dall'art. 216 del D.R.G.S. 152/2006.
5. Caratteristiche ed utilizzazione dei lotti:
  - a. Negli ambiti TR11\*\_DM la superficie dei lotti non può essere inferiore a 1500 mq e superiore a 6000 mq. In caso di superfici minori si deve procedere ad accorpamenti di lotti fino al raggiungimento della superficie minima, con un unico accesso sulla viabilità di servizio.
  - b. Nei lotti sono ammesse attività di stoccaggio e deposito di materiali e merci all'aperto.
  - c. Ai fini delle attività di cui al precedente comma, è ammessa la realizzazione di manufatti temporanei, realizzati con materiali consoni alle caratteristiche ed al decoro dei luoghi ancorché di facile rimozione, destinati a uffici, magazzini, attività di manutenzione, ricovero di mezzi, depositi al coperto. Per la realizzazione di tali manufatti sono stabiliti i seguenti parametri:
    - i. Manufatto chiuso: Superficie coperta max 50 mq. H. max 4,00 ml.
    - ii. Tettoie aperte sui lati: R. c. max 5% fino ad un massimo di 150 mq., H. max 4,00 ml.
  - d. I piazzali interni ai lotti adibiti a depositi e alla mobilità interna non possono essere asfaltati. Fanno eccezione le superfici destinate al lavaggio dei mezzi o al deposito di materiali inquinanti, per le quali deve essere controllato lo sversamento.
  - e. Gli operatori devono impegnarsi al momento della cessazione delle attività medesime, a rimuovere i manufatti e ripristinare lo stato originario dei luoghi o darne adeguata sistemazione finale rispetto al contesto.
6. Rapporto con la viabilità di servizio e criteri di inserimento ambientale dell'area posta in prossimità della Via Toscana:
  - a. L'accesso ai lotti dovrà avvenire dalla viabilità rurale indicata con specifica simbologia nella cartografia del P.O., dovranno in ogni caso essere esclusi gli accessi diretti da Via Toscana.
  - b. Sarà possibile realizzare una viabilità di servizio, da assoggettare ad uso pubblico, di collegamento tra la via Toscana e la viabilità rurale che conduce alla località "Casotti" (rappresentata con tratteggio rosso a nord dell'ambito TR11\*\_DM nella cartografia di P.O.)

- c. La larghezza della strada di servizio dovrà essere adeguata al traffico indotto dalle aree per deposito materiali e merci e pertanto si dovrà procedere preliminarmente all'adeguamento della sede stradale previo allargamento della viabilità sul fronte dell'area destinata a deposito, per una profondità minima di ml 3,00.
  - d. La perimetrazione dei lotti dovrà essere arretrata di almeno 7,00 ml., oltre l'area prevista per l'allargamento della viabilità di servizio. L'area interposta fra la strada e la recinzione dovrà essere sistemata con verde e alberature.
  - e. Sul perimetro dei lotti dovranno essere realizzate siepi di schermatura con essenze locali sempreverdi, aventi altezza minima di 2.00 ml. e spessore di 1 ml. In casi di lotti raggruppati, la schermatura con siepe dovrà essere realizzata sul perimetro esterno del raggruppamento mentre in corrispondenza delle divisioni dovranno essere messi a dimora alberi di alto fusto di essenze locali.
7. Per i lotti ubicati entro un raggio di 100 ml. dalle abitazioni e dai relativi resede dovranno essere realizzate ulteriori schermature acustiche.
  8. All'interno dei lotti dovranno essere garantiti gli allacciamenti necessari per lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche e i consumi idrici ed energetici; il progetto degli allacciamenti dovrà essere corredato dei relativi nulla osta da parte degli Enti gestori dei servizi.
  9. Per lo svolgimento delle attività ammesse dal presente articolo, con o senza realizzazione dei relativi manufatti, è prescritta la presentazione di un titolo abilitativo, con allegata documentazione che illustri lo stato attuale dell'area e il suo stato conseguente al nuovo uso, le necessità e le soluzioni per gli autonomi approvvigionamenti o gli allacci alle reti pubbliche per i consumi idrici ed energetici, con i relativi nulla osta da parte degli enti gestori dei servizi. Il progetto dovrà inoltre contenere la dimostrazione delle misure atte a garantire il minimo impatto visivo e il contenimento degli inquinamenti acustici e atmosferici tramite le schermature verdi e le alberature, e delle misure idonee per garantire che non vi siano rischi di inquinamenti ambientali conseguenti alle attività quali sversamenti e simili.  
Nell'ipotesi in cui l'area da destinare a deposito sia posta in prossimità della Via Toscana, il proponente dovrà provvedere alla messa a dimora di allestimenti vegetazionali dell'ambito classificato VV dal POC. A tal fine dovranno essere prodotti specifici elaborati volti a descrivere la coerenza delle essenze vegetazionali da porre a dimora al fine di costituire una barriera verde coerente, sia per tipologia di essenze che per disegno dell'impianto e densità, con il contesto rurale circostante.
  10. Al titolo abilitativo, di cui al precedente comma, dovrà essere allegato un atto d'obbligo con il quale gli operatori dovranno impegnarsi al mantenimento delle schermature vegetazionali da porre a dimora, alla rimozione dei manufatti e al ripristino dello stato originario dei luoghi o ad una adeguata sistemazione finale rispetto al contesto, alla cessazione dell'attività medesime.
  11. In caso di inottemperanza i manufatti e le trasformazioni assumeranno i caratteri di opere realizzate in assenza di Titolo abilitativo e quindi soggetti alle sanzioni previste dal Titolo IV – Capo II – del D.P.R. 380/01 e del Titolo VII – Capo II – della L.R. 65/2014.

**Art. 44 - T.P.S.1\_IAn° - Ambiti produttivi in zona agricola**

1. **Individuazione.** Gli elaborati grafici del P.O. individuano con specifiche perimetrazioni e con la sigla T.P.S.1\_IAn° seguita dal numero d'ordine alcune attività produttive non agricole esistenti in aree isolate nel territorio rurale ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 a caratteri prevalentemente rurali non integrate con le zone e gli ambiti industriali.
2. **Interventi ammessi.** Per gli edifici sono ammessi la ristrutturazione edilizia fino alla categoria RR3, gli interventi pertinenziali lettera <b>, <c>, <e.1>, l'ampliamento della superficie coperta secondo le quantità e le modalità seguenti, e la Sostituzione edilizia S1:

SIGLA	LOCALITA'	S.E. (mq) in ampliamento	H MAX (m)
T.P.S.1_IA1	Via Fiorentina	0	Edificio attuale

T.P.S.1_IA2	Via Fiorentina	0	Edificio attuale
T.P.S.1_IA3	Via di Tavolese	0	Edificio attuale
T.P.S.1_IA4	Via Sciano	800	Edificio attuale
T.P.S.1_IA5	Loc. Avanella	400	Edificio attuale
T.P.S.1_IA6	Loc. Avanella	1.000	Edificio attuale
T.P.S.1_IA7	Loc. Avanella	350	Edificio attuale

3. I perimetri delle sottozone T.P.S.1\_IA corrispondono alle aree che possono essere utilizzate come pertinenze delle attività produttive. All'interno di tali pertinenze potranno essere realizzati gli ampliamenti consentiti e dovranno essere posizionati parcheggi pertinenziali commisurati all'intero complesso produttivo e i piazzali necessari all'attività.
4. Nel presente tessuto non sono ammesse le seguenti funzioni:
  - R: intera categoria;
  - CD: da 3.04 a 3.09 e da 3.12 a 3.14;
  - T/R: intera categoria;
  - D: 5.04, 5.06;
5. In aggiunta alle destinazioni sopra riportate sono sempre ammesse le attività artigianali connesse con il settore agro-alimentare.
6. Nelle sottozone T.P.S.1\_IA non è comunque consentita nessuna attività che sia classificabile a *rischio di incidente rilevante* ai sensi della normativa vigente in materia (D.Lgs. n. 334 del 17 agosto 1999 e s.m.i.), fatte salve le attività esistenti alla data di approvazione delle presenti norme.
7. Le eventuali porzioni degli edifici e/o complessi edilizi legittimamente adibite ad uso abitativo possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia fino alla categoria <RR3>, a condizione che non siano costituite nuove unità immobiliari ad uso residenziale.
8. In presenza di attività produttive dismesse alla data di adozione del piano operativo sono ammessi interventi di decollo delle superfici edificabili esistenti verso gli ambiti di atterraggio del territorio urbanizzato o in zone agricole a destinazione turistico ricettivo.

## Titolo 6 **Altre discipline in territorio urbanizzato**

### **Art. 45 - VV - Verde vincolato di tutela e verde di connessione con gli spazi aperti extraurbani**

1. Le aree verdi vincolate di tutela sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati PR04.
2. Sono aree a verde di connessione tra i tessuti urbani e il territorio rurale.
3. Costituiscono elementi verdi che per la loro eterogeneità e localizzazione nel tessuto urbano concorrono alla qualificazione ambientale e paesaggistica degli insediamenti.
4. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi di manutenzione ordinaria, e straordinaria finalizzata all'adeguamento igienico sanitario.
5. Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti all'interno del verde vincolato di tutela di cui al presente articolo è prescritta la sistemazione a verde, senza possibilità di alcun intervento edilizio ad eccezione di quelli derivanti dal precedente comma, fatti salvi i manufatti di arredo dei giardini (fontane; gazebo; pergolati; etc.), che non impermeabilizzino una superficie maggiore del 5% della pertinenza.
6. Le aree Verde vincolato possono essere utilizzate esclusivamente per destinazioni compatibili con le suddette sistemazioni a verde con esclusione di qualsiasi costruzione anche a carattere precario.

7. Le aree di Verde vincolato private non concorrono all'applicazione dei parametri urbanistici, se non diversamente prescritto in norme specifiche per zone o sottozone.
8. E' fatta salva la facoltà di proporre fasce di Verde vincolato nei comparti di intervento in tutte le sottozone, anche ove non siano già individuate cartograficamente e nelle schede delle sottozone.
9. In dette aree è ammessa inoltre la creazione di orti urbani e orti sociali.
10. Per orti urbani si intendono quei terreni ove sono ammesse attività ortive per autoconsumo. Essi non sono individuati in cartografia e possono essere localizzati, oltre che nelle zone di frangia urbana, anche in altre aree interne al centro abitato.
11. In qualunque momento nelle aree di cui al punto corrente il Comune potrà individuare porzioni da destinare a orti sociali su suolo di propria proprietà o previa convenzione con i privati proprietari o atto espropriativo per il quale sarà seguita la procedura di legge.
12. In caso di realizzazione di orti sociali, oltre ad apposita regolamentazione a cura del Comune, si rispetterà quanto di seguito stabilito:
  - I lotti interni agli orti sociali non potranno avere superficie maggiore di 80 mq.
  - Per ogni area destinata a orto sociale è ammesso un unico manufatto da realizzare con struttura leggera in legname, avente dimensioni fino a un massimo di 10 mq di S.E..
  - E' ammessa un'unica recinzione per l'intera area, da realizzarsi con rete a maglia sciolta ricoperta da siepe con un'altezza massima di ml 1.50.
  - Sono da prevedere un pozzo e una fonte di approvvigionamento elettrico.
13. Gli assegnatari dovranno impegnarsi a rispettare gli obblighi contenuti nell'apposito regolamento comunale, e comunque a:
  - mantenere l'orto assegnato in modo decoroso e secondo i parametri definiti dalle presenti norme e dal Regolamento comunale per l'assegnazione e la gestione degli orti urbani;
  - non costruire altro genere di manufatti che non sia ammesso dalle presenti norme;
  - non recintare il lotto assegnato, ma semmai delimitarlo con essenze arbustive (siepi) di altezza massima pari a ml 1;
  - tenere pulite e in buono stato di manutenzione le parti comuni quali viottoli e fossette di scolo;
  - non danneggiare altri orti;
  - non svolgere un'attività di lucro tramite l'orto assegnato;
  - non tenere stabilmente animali negli orti né creare allevamento di alcun tipo;
  - non installare coperture di plastica ad uso serra di altezza superiore a ml 1, né creare alcuna struttura fissa.
  - non cedere il diritto a terze persone senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

**Art. 46 - VF - Verde in ambito fluviale**

1. Sono ricomprese nelle aree di verde di tutela gli ambiti fluviali adiacenti al torrente Agliena e al fiume Elsa.
2. Negli ambiti di cui al precedente comma:
  - a. sono vietate nuove costruzioni di qualsiasi tipo e dimensione, alterazioni del suolo, nuove infrastrutture, impianti, reti energetiche e di telecomunicazione; sono ammessi unicamente:

- la realizzazione di piste per la manutenzione dei corsi d'acqua;
  - la realizzazione percorsi ciclopedonali.
- b. sono ammessi inoltre interventi finalizzati alla riduzione del rischio idraulico (anche in connessione con la realizzazione di nuove infrastrutture viarie previste negli ambiti contermini) quali:
- casse di espansione e laminazione;
  - aree di compensazione volumetrica delle acque dei corsi d'acqua;
  - allargamento dei fossi e delle luci dei ponti;
  - realizzazione o ringrosso di argini, ecc.;
- c. senza che questi costituiscano variante al P.O., nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni di cui alle presenti norme.
3. Gli interventi necessari alla realizzazione ed al mantenimento delle funzionalità delle opere così, come individuati sulla base dei progetti esecutivi sono soggetti a vincoli preordinati all'esproprio. Le suddette opere non dovranno altresì subire né modifiche né alterazioni se non preventivamente autorizzate dalle autorità competenti.
4. In sede di progettazione, degli interventi di cui sopra, dovranno essere condotte adeguate indagini geognostiche e sismiche, finalizzate alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche, geotecniche e sismiche dei terreni interessati dagli interventi.
5. In dette aree sono altresì consentite le opere e gli interventi di cui all'art. 3 della L.R. 41/2018.

**Art. 47 - VS - Verde stradale di tutela**

1. Le aree verdi stradali di tutela sono identificate negli elaborati PR04 in scala 1:2.000 e distinte con apposito segno grafico VS.
2. Le aree verdi stradali di tutela sono in genere lungo le viabilità principali e formano una fascia di raccordo fra spazi edificati e spazi non edificati, fra città e territorio rurale, fra aree e immobili destinati a usi diversi, contribuendo al benessere visivo e alla salute umana.
3. Nelle aree di cui presente articolo devono essere utilizzate piantumazioni ed essenze caducifoglie compatibili con i fattori climatici, ambientali e paesaggistici prevalenti.
4. Per la piantumazione nelle aree a ridosso o intercluse fra viabilità e opere connesse quali rotatorie o svincoli, si dovranno utilizzare specie arboree tali da limitare la manutenzione e non indurre problemi di sicurezza al traffico.

**Art. 48 - VU - Verde pubblico di tutela, fasce a verde di contenimento visivo**

1. Il P.O. individua con apposita campitura le aree private o pubbliche sistemate a verde che presentano valore ambientale, rappresentate negli elaborati PR04 in scala 1:2.000.
2. Vi sono ammessi piantumazioni con essenze tipiche, alberature da frutto, attività di giardinaggio, verde privato percorsi pedonali e ciclabili, purché non comportino impermeabilizzazione del suolo.
3. E' fatto obbligo del loro mantenimento in stato di decoro e pulizia, il verde esistente, sia di alto fusto che ornamentale, dovrà essere mantenuto e reintegrato in caso di morte o di deperimento. Eventuali interventi dovranno armonizzarsi coi valori presenti nell'organizzazione del verde.
4. Sugli edifici esistenti ricadenti all'interno delle aree <VU> sono ammesse tutte le categorie degli interventi di ristrutturazione edilizia previste dal presente P.O.. Sono altresì ammessi interventi edilizi sulle pertinenze delle abitazioni, la dimensione di tali pertinenze dovrà essere riferita alle risultanze catastali alla data di approvazione del presente P.O.

**Art. 49 - RI - Aree destinate ad opere di regimazione e compensazione idraulica**

1. Sono individuate nella cartografia del P.O. negli elaborati cartografici PR03 e PR04 in scala 1:5.000 e in scala 1:2.000 con la sigla RI le aree nelle quali sono presenti e/o ammessi interventi finalizzati alla riduzione del rischio idraulico quali casse di espansione, casse di laminazione, aree di compensazione volumetrica delle acque ed altre opere idrauliche per la regimazione dei corsi d'acqua e per la difesa del suolo.
2. La sistemazione di tali aree è definita dall'Amministrazione comunale, sentite le Autorità competenti in materia.
3. All'interno dei tessuti del territorio urbanizzato e negli ambiti del territorio rurale del P.O., ancorché non rappresentati graficamente e contrassegnati quali ambiti R.I., sono ammessi interventi finalizzati alla riduzione del rischio idraulico, anche in connessione con la realizzazione di:
  - a. nuove infrastrutture viarie;
  - b. nuova edificazione o ampliamento di edifici esistenti,quali casse di espansione e laminazione, aree di compensazione volumetrica delle acque dei corsi d'acqua, allargamento dei fossi e delle luci dei ponti, argini, ecc. senza che questi costituiscano variante, nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni di cui alle presenti norme. Qualora tali opere, realizzate da privati, siano classificate in terza, quarta o quinta categoria di cui al R.D. 523/04 trova applicazione l'art. 22 della L.R. 41/2018 e smi che modifica l'art.3 della L.R. 80/2015.  
Nel caso di opere finalizzate alla gestione del rischio di alluvioni, dovrà essere stipulata una convenzione fra il proprietario delle aree interessate e il comune prima della realizzazione dell'intervento, secondo quanto previsto dall'art. 8 comma 2 lettera b) punto 2 della L.R. 41/2018.
4. In sede di progettazione dovranno essere condotte adeguate indagini geognostiche e sismiche, finalizzate alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche, geotecniche e sismiche dei terreni interessati dagli interventi.

**Titolo 7 La classificazione del patrimonio edilizio esistente**

**Art. 50 - Disposizioni generali, contenuti e finalità**

1. Il Piano Operativo, sulla base di una dettagliata campagna di rilevazione del patrimonio edilizio presente sul territorio comunale, definisce la classificazione dei singoli edifici, complessi edilizi e consistenze edilizie in genere, sulla base di una valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali, delle caratteristiche morfotipologiche delle costruzioni, nonché del loro rapporto con il morfotipo di riferimento.
2. Le classi di valore del patrimonio edilizio esistente sono distinte negli elaborati cartografici QC01 e VI03 e sono relazionate alle categorie o tipologie di intervento urbanistico-edilizio definite nelle presenti norme.
3. Il patrimonio edilizio presente negli elaborati VI03 è distinto nelle seguenti classi di valore:
  - a. Edifici ricompresi nella Classe A – Edifici o complessi di rilevante valore storico – architettonico dichiarati di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (notificati o assimilati);
  - b. Edifici di interesse:
    - Classe B - Edifici di interesse parificati agli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42
    - Classe C - Edifici di interesse architettonico

- Edifici incongrui nel T.U. (non classificati e non mappati in cartografia).
4. Il patrimonio edilizio presente negli elaborati QC01 è distinto nelle seguenti classi di valore:
- Edifici di rilevante valore architettonico e ambientale in territorio aperto - RV
  - Edifici di valore architettonico e ambientale in territorio aperto – V
  - Edifici di valore architettonico e ambientale minore – VM
  - Edifici di valore tipologico - IT
  - Edifici di nullo valore – NV
  - Edifici incongrui – E.I. nel T.R. (classificati e mappati in cartografia)
5. Sulle schede degli edifici di valore (sia <RV> che <V>) sono stati individuati immobili, porzioni di edifici o locali accessori ai quali è stata attribuita la seguente classificazione:
- a. <VM> Edifici di Valore Architettonico e Ambientale Minore;
  - b. <IT> Edifici d'Interesse Tipologico;
  - c. <NV> Edifici di Nullo Valore.
6. Non sono classificati dal Piano Operativo:
- a. i manufatti e le consistenze edilizie interrato;
  - b. gli edifici e i manufatti non desumibili dalla cartografia aerofotogrammetrica di base, se non presenti nell'aggiornamento cartografico speditivo;
  - c. i manufatti di modestissima entità, anche precari o prefabbricati.
7. Sulla base delle classi di valore elencate al comma 3 ed al comma 4 sono specificati nel presente Titolo gli interventi ammissibili sui singoli edifici e/o complessi edilizi, con riferimento alle singole categorie e/o tipologie di intervento definite dalle vigenti norme regionali, come ulteriormente articolate e dettagliate dalle disposizioni di cui al Titolo 1, Parte 2 delle presenti norme. Nell'ambito di interventi di recupero, nel caso in cui venga riscontrata la presenza di appendici al corpo di fabbrica principale o porzioni di costruzioni non storicizzate, la Commissione Edilizia Comunale potrà valutare sulla base di una analisi storico-architettonica dettagliata e di un progetto di intervento complessivo, la possibilità di attribuire una diversa classificazione a dette porzioni e quindi consentire categorie di intervento di tipo superiore a quanto indicato dalla norma.
8. Le disposizioni di cui al presente Titolo sono integrate dalle limitazioni e/o prescrizioni riferite a ciascun morfotipo di cui al Titolo 4, Parte 2.
9. Nel caso di interventi comportanti incrementi volumetrici *una tantum*, realizzabili in applicazione della disciplina di cui alle presenti norme, deve essere preso a riferimento lo stato di fatto legittimato dei singoli immobili alla data di approvazione del Piano Operativo.
10. Per gli edifici e/o manufatti esistenti ricadenti all'interno delle tavole PR03 e PR04 si applicano gli interventi di cui alla specifica classificazione: ove sia proposta l'attuazione del Piano attuativo, si applicano le norme di cui all'elaborato PR05 Schede normative e di indirizzo progettuale.
11. Si applicano le disposizioni di cui al Titolo 2, Parte 2, anche in presenza di diversa classificazione attribuita - per mero errore materiale - dal Piano Operativo, a manufatti e consistenze di vario genere aventi caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, baracche in legno, serre, stalle, manufatti in materiali eterogenei, etc.).
12. Qualora l'edificio oggetto di intervento, a prescindere dalla classe di appartenenza, ricada all'interno di un piano di lottizzazione convenzionato o di un P.E.E.P., distinto in cartografia come tessuto T.R.4 l'intervento previsto dovrà comunque rispettare la tipologia e le finiture esterne a suo tempo definite dai piani stessi.

13. In mancanza di titolo abilitativo, ancorché in sanatoria, l'attribuzione da parte del Piano Operativo di una classe di valore ad edifici e/o manufatti realizzati abusivamente non costituisce in alcun modo legittimazione degli stessi. Tali consistenze edilizie, in quanto soggette alle sanzioni di cui alle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia, non possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi.
14. Nell'ambito degli interventi sottoposti a Piano attuativo in vigore all'atto di adozione del presente Piano operativo ancora non completati, gli edifici di prossima realizzazione assumono il morfotipo già assegnato.

**Art. 51 - Edifici ricompresi nella Classe A – Edifici o complessi di rilevante valore storico – architettonico dichiarati di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004. (notificati o assimilati)**

1. Sono individuati negli elaborati del POC (tavola VI03) gli edifici ed aree, notificati e vincolati ai sensi dell'art. 10 comma 3 del D.LGS. 42/2004 e, con diverso colore, gli edifici di particolare interesse storico – artistico, monumentale e architettonico, assimilati ai precedenti; a questi ultimi è stata attribuita la classe A. Tali edifici e complessi edilizi, unitamente alle loro pertinenze, costituiscono componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del territorio e capisaldi degli assetti insediativi e paesaggistici. Relativamente agli immobili notificati ai sensi dell'art. 10 comma 3 del D.Lgs. 42/2004, per l'esatta individuazione del perimetro delle aree e degli edifici, si deve far riferimento a quanto contenuto nel provvedimento di notifica.
2. Sugli edifici o complessi edilizi di cui al presente articolo sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - a. manutenzione ordinaria e straordinaria, senza modifiche sull'aspetto esteriore;
  - b. restauro e risanamento conservativo.
3. Gli interventi sugli edifici e/o complessi edilizi di cui al presente articolo sono finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale e al recupero degli organismi edilizi, alla loro protezione, alla trasmissione dei loro valori culturali. Sono supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche, morfologiche sull'edificio o complesso edilizio, e assicurano pertanto piena compatibilità con:
  - a. l'impianto morfo-tipologico dell'edificio e/o del complesso edilizio;
  - b. la conservazione dei materiali, dei caratteri costruttivi, degli elementi decorativi originari;
  - c. i caratteri spaziali e formali dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
  - d. la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio e/o del complesso edilizio.
4. In particolare gli interventi ammessi, saranno tesi alla tutela ed eventualmente al ripristino dei valori originali individuali, in termini di impianto architettonico, tipologico e strutturale, con la evidenziazione degli elementi di rilievo storico e artistico; in particolare si prevede:
  - a. il restauro degli elementi architettonici e decorativi o il ripristino delle parti alterate e cioè:
    - restauro e ripristino dei fronti esterni o interni;
    - restauro o ripristino degli ambienti interni;
    - restauro o ripristino delle coperture originali;
    - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
    - conservazione o ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale;
    - conservazione o ripristino degli spazi liberi di pertinenza;
  - b. il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modifiche di posizione o quota dei seguenti elementi strutturali:
    - murature portanti;



- solai e volte
- tetto;
- scala;

- c. l'eventuale liberazione da superfetazioni che non garantiscono la lettura dell'impianto edilizio e che comunque siano prive di valore storico architettonico e non abbiano nel tempo raggiunto un significativo livello di organizzazione con l'insieme.
5. Fermo restando il rispetto di quanto disposto relativamente ai limiti di superficie edificata per ciascuna unità abitativa, l'eventuale frazionamento in più unità immobiliari è consentito solo nell'ambito di interventi conformi a quanto sopra specificato, e che in ogni caso non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'immobile.
  6. E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie, previo parere della A.S.L., 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 alle presenti norme.
  7. E' comunque fatta salva la facoltà dell'autorità comunale competente di concedere deroghe, limitatamente a specifici casi in cui sia comprovato che il rispetto del limite di superficie utile lorda (S.E.) sopra specificato risulti incompatibile con le esigenze di tutela dell'immobile dettate dai singoli commi del presente articolo.
  8. Sono sempre ammessi gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche e gli adeguamenti funzionali e tecnologici purché sia garantito il mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici originari.
  9. Non è consentita la realizzazione di cantine e vani accessori interrati o seminterrati in genere. La realizzazione di volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, è consentita solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti. In tal caso i volumi tecnici devono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio.
  10. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui al Titolo 2, Parte 2, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per i singoli Morfotipi, aree o ambiti territoriali in cui ricadono gli edifici, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le esigenze di tutela di cui al presente articolo.
  11. Conformemente ai metodi e alle tecniche del restauro, i progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive. Può essere prescritta l'adozione di particolari materiali, tipologie e modalità di intervento, coerenti e compatibili con quelle originarie, al fine di garantire il pieno rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.
  12. Fatta eccezione per interventi localizzati di manutenzione ordinaria o straordinaria, gli elaborati tecnici di progetto riferiti ad edifici e/o complessi edilizi di cui al presente articolo devono contenere la rappresentazione delle rispettive aree di pertinenza (parchi storici, giardini formali, pertinenze paesistiche storicizzate o meno) con la individuazione e la descrizione dei caratteri identificativi e degli elementi qualificanti (pavimentazioni, arredi, formazioni arboree decorative, terrazzamenti, etc.), nonché una dettagliata descrizione dei relativi interventi di conservazione e/o di valorizzazione, ove previsti, da attuarsi nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo comma 10.
  13. Nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi di cui al presente articolo:

- a. non sono consentite nuove recinzioni, o sistemazioni in genere, che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto);
- b. non possono essere realizzati frazionamenti attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualunque natura. Tale disposizione si applica anche qualora siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative;
- c. gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali nobili e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
- d. eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale.

**Art. 52 - Edifici ricompresi nella Classe B - Edifici di interesse parificati agli immobili vincolati ai sensi del d.lgs 42/2004**

1. E' attribuita la Classe B agli edifici gli edifici che, pure se in forma minore rispetto a quelle della classe A, presentano dati di interesse rispetto ai parametri relativi ai caratteri architettonici, tipologici e ambientali.
2. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe B sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - a. manutenzione ordinaria e straordinaria, senza modifiche sull'aspetto esteriore;
  - b. restauro e risanamento conservativo;
  - c. ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1', nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.
3. E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie, previo parere della A.S.L., 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 alle presenti norme.
4. E' comunque fatta salva la facoltà dell'autorità comunale competente di concedere deroghe, limitatamente a specifici casi in cui sia comprovato che il rispetto del limite di superficie utile lorda (S.E.) sopra specificato risulti incompatibile con le esigenze di tutela dell'immobile dettate dai singoli commi del presente articolo.
5. Sono sempre ammessi gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche e gli adeguamenti funzionali e tecnologici purché sia garantito il mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici originari.
6. I progetti dovranno essere riferiti all'intero organismo edilizio e agli spazi esterni pertinenziali ove presenti.
7. Fermo restando il rispetto di quanto disposto dalle presenti norme, relativamente ai limiti di superficie edificabile (S.E.) per ciascuna unità abitativa, l'eventuale frazionamento in più unità immobiliari è consentito solo se non si introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'immobile.
8. Gli interventi su tali immobili, fermo restando quanto espressamente disciplinato dal D.Lgs.42/2004, sono subordinati alla preventiva acquisizione di atto di assenso da parte della Commissione del Paesaggio.

**Art. 53 - Edifici ricompresi nella Classe C – Edifici di interesse architettonico**

1. E' attribuita la Classe C agli edifici ben inseriti all'interno dei tessuti storici o dell'intorno naturale e quindi rilevanti dal punto di vista culturale e ambientale. Si tratta spesso di edifici con facciate ricche di elementi decorativi e prevalentemente impostate a criterio di simmetria rispetto ad un

asse centrale, che hanno subito modificazioni per effetto di interventi successivi più o meno corretti, oppure di edifici di impianto non antico e sostanzialmente con limitati valori di testimonianza architettonica e tipologica.

2. Rientrano nella Classe C edifici o complessi edilizi analoghi a quelli di Classe B, ma di minore rilevanza morfotipologica.
3. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe C sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b. restauro e risanamento conservativo;
  - c. ristrutturazione edilizia conservativa 'RC2', nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo ad eccezione che all'interno dei tessuti storici T.S.1 e T.S.2 in cui è consentita esclusivamente la ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' con la possibilità di operare modifiche alle aperture limitatamente sui prospetti tergali delle costruzioni ricadenti nei tessuti T.S.2.
4. Per gli edifici di questa classe si definiscono misure di salvaguardia indirizzate soprattutto ai valori ambientali che tali unità esprimono in rapporto al loro intorno.
5. Si consentono di conseguenza gli interventi in grado di adeguare gli edifici alle esigenze funzionali previste, in termini di standard igienico-sanitari e di distribuzione interna.
6. Sono sempre ammessi gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche e gli adeguamenti funzionali e tecnologici purché sia garantito il mantenimento dei caratteri architettonici originari.
7. Qualora all'interno dell'edificio esistano elementi di valore architettonico o decorativo originali, essi dovranno essere rispettati e valorizzati negli interventi ammessi.
8. E' comunque fatta salva la facoltà dell'autorità comunale competente di concedere deroghe, limitatamente a specifici casi in cui sia comprovato che il rispetto del limite di superficie utile lorda (S.E.) sopra specificato risulti incompatibile con le esigenze di tutela dell'immobile dettate dai singoli commi del presente articolo.
9. Fermo restando il rispetto di quanto disposto nelle presenti norme, relativamente ai limiti di superficie edificabile (S.E.) per ciascuna unità abitativa, l'eventuale frazionamento in più unità immobiliari è consentito solo se non si introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'immobile.
10. Gli interventi su tali immobili, fermo restando quanto espressamente disciplinato dal D.Lgs. 42/2004, sono subordinate alla preventiva acquisizione di atti di assenso da parte della Commissione Edilizia qualora siano previsti interventi di modifica dei prospetti principali.

#### **Art. 54 - Edifici incongrui – E.I.**

1. Sono edifici che non presentano particolari caratteri o che sono addirittura incongrui rispetto al contesto in quanto non hanno omogeneità di immagine, stile e capacità d'uso con i circostanti edifici o con il territorio in cui si collocano. Vi sono compresi gli edifici produttivi dimessi rimasti all'interno delle zone prevalentemente residenziali, o isolati nel territorio rurale, e gli edifici di recente costruzione non espressamente censiti dalla presente normativa.
2. Nel territorio urbanizzato, per tali edifici le funzioni e gli interventi ammessi sono quelli dei tessuti di appartenenza.
3. Su parere della Commissione Edilizia, nel caso di riconoscimento del carattere di "incongruità" con il contesto edilizio circostante, saranno ammessi interventi di grado superiore qualora venga garantito il rispetto delle caratteristiche del tessuto in cui ricade l'immobile. Gli interventi su detti immobili dovranno garantire la realizzazione di un nuovo organismo in grado di stabilire relazioni con il tessuto di appartenenza, e, anche laddove si utilizzi un linguaggio architettonico

contemporaneo, si dovranno avere a riferimento, nei tessuti storici (T.S.1., T.S.2., T.S.3., T.S.4.) e in quelli contemporanei (T.R.2., T.R.3., T.R.4., T.R.8.), gli allineamenti su filo strada, ove il tessuto urbano costituisca un fronte su strada consolidato, le aperture allineate su assi, la parete con prevalenza di pieni su vuoti, l'assenza di balconi, e l'altezza (in numero di piani) che non può essere superiore a quella prevalente nel contesto in cui l'edificio ricade.

4. Nel territorio rurale per gli edifici classificati incongrui saranno ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione fino alla categoria RC3 senza cambio di destinazione d'uso; se facenti parte di aziende agricole saranno ammessi tutti gli interventi disposti dal Titolo 2 Parte 3 delle presenti norme.
5. Al fine di incentivare interventi volti alla rimozione delle criticità determinate dalla permanenza in territorio rurale di dette strutture, sono inoltre ammessi interventi di trasferimento della S.E., degli edifici classificati incongrui, nell'area soggetta a Piano di Recupero e codificata nell'elaborato PR05 con la sigla T12 e verso gli ambiti di atterraggio del territorio urbanizzato.
6. In presenza di corpi di fabbrica classificati <E.I.>, ricadenti nelle pertinenze di edifici, realizzati quali accessori a complessi immobiliari esistenti, saranno consentiti interventi di ristrutturazione fino alla categoria RR3 mediante presentazione di un P.U.C., con cambio di destinazione d'uso, consentendo la riconfigurazione in loco di dette volumetrie ad integrazione dei nuclei edificati esistenti.

L'attuazione di detto intervento potrà determinare la creazione di un nuovo edificio avente una S.E. massima di mq 250 che dovrà essere ubicato nella pertinenza, nel rispetto della maglia insediativa e poderale e delle caratteristiche morfo-tipologiche rinvenibili nel contesto insediativo rurale.

La tipologia edilizia della nuova costruzione dovrà essere improntata a criteri di semplicità formale, prediligendo la creazione di corpi edilizi di forma regolare e compatta, tipologicamente coerente con il contesto agricolo prossimo all'ambito di intervento, prediligendo soluzioni architettoniche che si sviluppano su più livelli. Con il progetto di riconfigurazione dell'edificio classificato <E.I.> dovrà essere stabilita la S.E. esistente e nell'ipotesi che residui, al netto della superficie che si intende conservare nella pertinenza, una S.E. superiore a mq 200 potrà essere proposta l'approvazione di uno specifico P.U.A., finalizzato al trasferimento di detta superficie nell'area codificata con la sigla T12 e verso gli ambiti di atterraggio del territorio urbanizzato.

#### **Art. 55 - Edifici di Rilevante Valore Architettonico e Ambientale RV**

1. Compongono tale categoria gli edifici più significativi per l'identità storica, culturale, ambientale del territorio, e per la peculiarità tipologica e architettonica.
2. Tali edifici e complessi edilizi, unitamente alle loro pertinenze, costituiscono componenti fondamentali dell'identità del territorio rurale definibili quali capisaldi degli assetti insediativi e paesaggistici.
3. Gli edifici appartenenti a questa categoria (contrassegnati con la sigla <RV> sulla cartografia del P.O. e sulle singole schede) hanno un valore assimilabile agli immobili dichiarati di interesse culturale ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" - D.Lgs. 22/01/2004 n. 42.
4. Sugli edifici e/o complessi edilizi classificati <RV> sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - Interventi di manutenzione ordinaria;
  - interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 2 delle presenti norme, purché tali interventi risultino compatibili con la tutela e la conservazione degli elementi tipologici, formali, costruttivi e strutturali che qualificano il valore dell'immobile;
  - Interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi RS.

5. Su corpi di fabbrica con caratteristiche di aggiunte minori rispetto agli edifici della presente categoria, la Commissione Edilizia Comunale potrà valutare, sulla base di una analisi storico-architettonica dettagliata e di un progetto di intervento complessivo, la possibilità di attribuire una diversa classificazione agli stessi e quindi consentire categorie di intervento di tipo superiore.
6. Puntuali disposizioni o prescrizioni potranno essere rinvenute nella schedatura di riferimento dei singoli edifici.
7. La progettazione degli edifici classificati <RV>, in quanto assimilati agli immobili dichiarati di interesse culturale ai sensi del “*Codice dei beni culturali e del paesaggio*” di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n. 42, è limitata alle competenze professionali degli architetti.
8. Gli interventi sugli edifici e/o complessi edilizi classificati <RV> sono comunque finalizzati alla conservazione dell’integrità materiale e al recupero degli organismi edilizi, alla loro protezione ed alla trasmissione dei loro valori culturali.
9. I progetti di recupero di tali immobili devono essere supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche, morfologiche sull’edificio o complesso edilizio, e devono assicurare la piena compatibilità con:
  - l’impianto morfo-tipologico dell’edificio;
  - la conservazione dei materiali, dei caratteri costruttivi, degli elementi decorativi originari;
  - i caratteri spaziali e formali dell’edificio e delle sue pertinenze;
  - la conservazione dell’autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell’edificio e/o del complesso edilizio.
10. Detti progetti dovranno contenere pertanto puntuali indicazioni relative:
  - al trattamento di finitura delle superfici murarie esterne (sia relativamente agli intonaci che alla coloriture di facciata);
  - alle caratteristiche degli infissi esterni (sia porte che finestre);
  - alle caratteristiche delle gronde e dei manti di copertura (provvedendo a documentare la tipologia originaria delle gronde e l’eventuale presenza di orditure principali affacciate sui fronti timpanati degli edifici);
  - al trattamento delle pertinenze e delle aree esterne agli edifici e/o complessi edilizi provvedendo a documentare le caratteristiche di tali spazi, la presenza e la localizzazione di essenze arboree e arbustive, di pavimentazioni, di opere murarie di sistemazione del terreno (muri a retta, terrazzamenti, ecc.) e di eventuali recinzioni esistenti, con indicazione delle nuove opere previste.
11. Al fine di garantire il ripristino e/o la conservazione delle caratteristiche originarie degli edifici appartenente alla presente categoria:
  - è prescritto l’obbligo di provvedere al ripristino degli intonaci esterni degli edifici che originariamente avevano questo tipo di finitura;
  - non è ammesso il posizionamento di dispositivi di oscuramento esterni (quali persiane e portelloni esterni), detti dispositivi potranno essere messi in opera solo a seguito di puntuale atto di assenso da parte della Commissione Edilizia Comunale in presenza di ville padronali, centri fattoria e porzioni di edifici di recente costruzione;
  - nel caso di interventi alle coperture, non è consentito di far fuoriuscire sui fronti timpanati degli edifici le testate delle orditure principale delle coperture;
  - è fatto divieto di realizzare pensiline a protezione della porta di ingresso di anche nelle forme pseudotradizionali "alla fiorentina";

- non sono consentite nuove recinzioni, o sistemazioni in genere, che alterino l'integrità delle aree pertinenziali ed il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto);
  - le aree di pertinenza, comunque configurate, non possono essere frazionate attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualunque natura. Tale disposizione si applica anche qualora siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative;
  - gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali nobili (quali ad esempio lastronature in pietra, o elementi in cotto, tavolati in legname) e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio.
  - a seguito di puntuale atto di assenso da parte della Commissione Edilizia Comunale potrà essere concessa la messa in opera di cancelli d'ingresso al complesso immobiliare, recinzioni costituite da siepe viva nelle essenze autoctone, tali recinzioni dovranno appoggiarsi o allinearsi a muretti, muri a retta, balzi, ciglionamenti, strade, filari alberati, siepi o altri elementi riconoscibili sul territorio;
  - non sono inoltre ammesse opere di sistemazione ambientale, costruzione di aree pavimentate, realizzazione di marciapiedi girocasa, nè recinzioni, che abbiano caratteri urbani, tali da configurare "giardini di tipo urbano" e comportare, di conseguenza, la perdita dei caratteri di spazi pertinenziali unitari ai complessi ed edifici che, per quanto destinabili a civile abitazione, devono mantenere i caratteri di appartenenza al territorio aperto;
  - per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale.
  - relativamente agli interventi di rinnovo strutturale degli orizzontamenti e delle coperture, con le opere di restauro e di ristrutturazione si potrà prevedere la reintegrazione degli elementi costitutivi (struttura lignea, orditura dei correnti e scampiato di mezzane), limitatamente alle parti fatiscenti, senza pervenire tuttavia a una loro integrale sostituzione anche se nelle forme tradizionali. Per gli edifici classificati <RV> è ammesso l'inserimento di strati coibenti termoisolanti e/o fonoassorbenti, tuttavia nel caso di interventi sulle coperture si dovrà operare al fine di ridurre al massimo l'incremento degli spessori dei pacchetti di copertura delle gronde degli edifici.
12. Nell'ambito degli interventi di recupero è ammessa la formazione di nuovi servizi igienici, essi dovranno essere realizzati in modo da non alterare l'impianto distributivo originario senza formazione di corridoi, ricavati pertanto all'interno di vani esistenti.
  13. Fermo restando il rispetto di quanto disposto dall'art. 11 delle presenti norme, relativamente ai limiti di S.E. per ciascuna unità abitativa, l'eventuale frazionamento in più unità immobiliari è consentito nell'ambito di interventi di recupero, conformi a quanto sopra specificato, che in ogni caso non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'immobile.
  14. E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie, previo parere della A.S.L., 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 alle presenti norme.
  15. E' comunque fatta salva la facoltà dell'autorità comunale competente di concedere deroghe, limitatamente a specifici casi in cui sia comprovato che il rispetto del limite di superficie utile

lorda (S.E.) sopra specificato risulta incompatibile con le esigenze di tutela dell'immobile dettate dai singoli commi del presente articolo.

16. Sono sempre ammessi gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche e gli adeguamenti funzionali e tecnologici purché sia garantito il mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici originari.
17. Gli interventi su tali immobili sono subordinati alla preventiva acquisizione di atti di assenso, comunque denominati, da parte della competente Commissione Edilizia Comunale.
18. In tali immobili sono ammesse le destinazioni d'uso consentite dalle disposizioni del presente piano, per l'ambito nel quale ricade l'immobile oggetto di intervento.

#### **Art. 56 - Edifici di Valore Architettonico e Ambientale - V**

1. Compongono tale categoria gli edifici che, originati dalla civilizzazione agricola del territorio, costituiscono nella loro configurazione tipologica e architettonica, e nella loro specifica densità territoriale, le strutture fondamentali del paesaggio agrario.
2. Tali edifici sono contrassegnati con la sigla <V> sulla cartografia del P.O. o sulle singole schede.
3. Sugli edifici e/o complessi edilizi classificati <V> sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 2 delle presenti norme, purché tali interventi risultino compatibili con la tutela e la conservazione degli elementi tipologici, formali, costruttivi e strutturali che qualificano il valore dell'immobile;
  - interventi di ristrutturazione edilizia fino alla categoria <RC2> di cui all'art. 3 delle presenti norme;
  - Addizione volumetrica categoria 'AVD' di cui all'art. 4 delle presenti norme;
  - Interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi RS.
4. Sugli edifici della presente categoria, la Commissione Edilizia Comunale potrà valutare, sulla base di una analisi storico-architettonica dettagliata e di un progetto di intervento complessivo, la possibilità di attribuire una diversa classificazione agli stessi e quindi consentire categorie di intervento di tipo superiore.
5. Puntuale disposizioni o prescrizioni potranno essere rinvenute nella schedatura di riferimento dei singoli edifici.
6. Gli interventi sugli edifici e/o complessi edilizi classificati <V> sono comunque finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale e al recupero degli organismi edilizi, alla loro protezione ed alla trasmissione dei loro valori culturali.
7. I progetti di recupero di tali immobili devono essere supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche, morfologiche sull'edificio o complesso edilizio, e devono assicurare la piena compatibilità con:
  - l'impianto morfo-tipologico dell'edificio;
  - la conservazione dei materiali, dei caratteri costruttivi, degli elementi decorativi originari;
  - i caratteri spaziali e formali dell'edificio e delle sue pertinenze;
  - la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio e/o del complesso edilizio.
8. Detti progetti dovranno contenere pertanto puntuali indicazioni relative:
  - al trattamento di finitura delle superfici murarie esterne (sia relativamente agli intonaci che alla coloriture di facciata);

- alle caratteristiche degli infissi esterni (sia porte che finestre);
- alle caratteristiche delle gronde e dei manti di copertura (provvedendo a documentare la tipologia originaria delle gronde e l'eventuale presenza di orditure principali affacciate sui fronti timpanati degli edifici);
- al trattamento delle pertinenze e delle aree esterne agli edifici e/o complessi edilizi provvedendo a documentare le caratteristiche di tali spazi, la presenza e la localizzazione di essenze arboree e arbustive, di pavimentazioni, di opere murarie di sistemazione del terreno (muri a retta, terrazzamenti, ecc.) e di eventuali recinzioni esistenti, con indicazione delle nuove opere previste.

9. Al fine di garantire il ripristino e/o la conservazione delle caratteristiche originarie degli edifici appartenente alla presente categoria:

- è prescritto l'obbligo di provvedere al ripristino degli intonaci esterni degli edifici che originariamente avevano questo tipo di finitura;
- non è ammesso il posizionamento di dispositivi di oscuramento esterni (quali persiane e portelloni esterni), detti dispositivi potranno essere messi in opera solo a seguito di puntuale atto di assenso da parte della Commissione Edilizia Comunale in presenza di ville padronali, centri fattoria e porzioni di edifici di recente costruzione;
- nel caso di interventi alle coperture, non è consentito di far fuoriuscire sui fronti timpanati degli edifici le testate delle orditure principale delle coperture;
- è fatto divieto di realizzare pensiline a protezione della porta di ingresso di anche nelle forme pseudatradizionali "alla fiorentina";
- non sono consentite nuove recinzioni, o sistemazioni in genere, che alterino l'integrità delle aree pertinenziali ed il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto);
- le aree di pertinenza, comunque configurate, non possono essere frazionate attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualunque natura. Tale disposizione si applica anche qualora siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative;
- gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali nobili (quali ad esempio lastronature in pietra, o elementi in cotto, tavolati in legname) e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio.
- a seguito di puntuale atto di assenso da parte della Commissione Edilizia Comunale potrà essere concessa la messa in opera di cancelli d'ingresso al complesso immobiliare, recinzioni costituite da siepe viva nelle essenze autoctone, tali recinzioni dovranno appoggiarsi o allinearsi a muretti, muri a retta, balzi, ciglionamenti, strade, filari alberati, siepi o altri elementi riconoscibili sul territorio;
- non sono inoltre ammesse opere di sistemazione ambientale, costruzione di aree pavimentate, realizzazione di marciapiedi girocasa, nè recinzioni, che abbiano caratteri urbani, tali da configurare "giardini di tipo urbano" e comportare, di conseguenza, la perdita dei caratteri di spazi pertinenziali unitari ai complessi ed edifici che, per quanto destinabili a civile abitazione, devono mantenere i caratteri di appartenenza al territorio aperto;
- per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale.
- relativamente agli interventi di rinnovo strutturale degli orizzontamenti e delle coperture, con le opere di restauro e di ristrutturazione si potrà prevedere la



reintegrazione degli elementi costitutivi (struttura lignea, orditura dei correnti e scampiato di mezzane), limitatamente alle parti fatiscenti, senza pervenire tuttavia a una loro integrale sostituzione anche se nelle forme tradizionali. Negli edifici classificati <V> è ammessa anche l'integrale sostituzione alla condizione che sia realizzata nelle forme e materiali tradizionali. Per gli edifici classificati <V> è ammesso l'inserimento di strati coibenti termoisolanti e/o fonoassorbenti, tuttavia nel caso di interventi sulle coperture si dovrà operare al fine di ridurre al massimo l'incremento degli spessori dei pacchetti di copertura delle gronde degli edifici.

10. Nell'ambito degli interventi di recupero è ammessa la formazione di nuovi servizi igienici, essi dovranno essere realizzati in modo da non alterare l'impianto distributivo originario senza formazione di corridoi, ricavati pertanto all'interno di vani esistenti.
11. Fermo restando il rispetto di quanto disposto dall'art. 11 delle presenti norme, relativamente ai limiti di S.E. per ciascuna unità abitativa, l'eventuale frazionamento in più unità immobiliari è consentito nell'ambito di interventi di recupero, conformi a quanto sopra specificato, che in ogni caso non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'immobile.
12. E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie, previo parere della A.S.L., 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 alle presenti norme.
13. E' comunque fatta salva la facoltà dell'autorità comunale competente di concedere deroghe, limitatamente a specifici casi in cui sia comprovato che il rispetto del limite di superficie utile lorda (S.E.) sopra specificato risulti incompatibile con le esigenze di tutela dell'immobile dettate dai singoli commi del presente articolo.
14. Sono sempre ammessi gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche e gli adeguamenti funzionali e tecnologici purché sia garantito il mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici originari.
15. Gli interventi su tali immobili sono subordinati alla preventiva acquisizione di atti di assenso, comunque denominati, da parte della competente Commissione Edilizia Comunale.
16. In tali immobili sono ammesse le destinazioni d'uso consentite dalle disposizioni del presente piano, per l'ambito nel quale ricade l'immobile oggetto di intervento.

#### **Art. 57 - Edifici di Valore Architettonico e Ambientale Minore - VM**

1. Appartengono a questa categoria gli edifici originati dalla civilizzazione agricola che costituiscono, nella loro configurazione tipologica strutture caratterizzanti il paesaggio collinare, ma di minore rilevanza morfo-tipologica (rispetto alle precedenti classi <RV> e <V>), vi rientrano inoltre in questa classificazione i fabbricati rurali i cui caratteri originari risultano in parte alterati da successive trasformazioni.
2. Sugli edifici e/o complessi edilizi classificati <VM> sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:
  - interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 2 delle presenti norme, purché tali interventi risultino compatibili con la tutela e la conservazione degli elementi tipologici, formali, costruttivi e strutturali che qualificano il valore dell'immobile;
  - interventi di ristrutturazione edilizia fino alla categoria <RC3> con l'obbligo di mantenimento dei paramenti murari esterni e conservazione, sia dimensionale che tipologica, del sistema delle aperture esistenti, in particolare per le aperture dei fienili contraddistinte da grigliati;

- Addizione volumetrica categoria 'AVD';
  - Interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi RS.
3. E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie, previo parere della A.S.L., 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 alle presenti norme.
  4. Sono sempre ammessi gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche e gli adeguamenti funzionali e tecnologici purché sia garantito il mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici originari.
  5. Gli interventi su tali immobili sono subordinati alla preventiva acquisizione di atti di assenso, comunque denominati, da parte della competente Commissione Edilizia Comunale.
  6. In tali immobili sono ammesse le destinazioni d'uso consentite dalle disposizioni del presente piano, per l'ambito nel quale ricade l'immobile oggetto di intervento.

**Art. 58 - Edifici di interesse tipologico - IT**

1. Gli edifici che presentano caratteristiche particolari dal punto di vista della tipologia e del processo di formazione sono individuati nella casistica riportata di seguito, insieme alle relative regole di intervento:
  - a. Edifici unitari sincronici e diacronici: sono gli edifici originati in una sola fase, sulla base di un progetto definito, e gli edifici che sono pervenuti nel tempo ad una identità architettonica unitaria, pur attraverso diverse fasi. Per questo tipo di edifici sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia categoria RR1 di cui all'art. 3, l'addizione volumetrica categoria AVR2 con esclusione della sopraelevazione, categoria AVD e AVRA di cui all'art. 4 delle presenti norme, la sostituzione edilizia S1, e gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi RS. Sono ammesse anche unità abitative a più piani purché lo schema tipologico e distributivo originario lo ammetta (per esempio tipologia 'casa a torre', ecc).
  - b. Edifici diacronici: sono gli edifici costituiti da una aggregazione successiva di parti, intorno ad un nucleo originario. Su questi edifici sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia fino categoria RR1 di cui all'art. 3, l'addizione volumetrica categoria AVR2 con esclusione della sopraelevazione, categoria AVD e AVRA di cui all'art. 4 delle presenti norme, la sostituzione edilizia S1, e gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi RS. In questi casi è ammessa la riutilizzazione a fini abitativi, sia a scopo residenziale che per il turismo rurale, con interventi che consentano la lettura delle fasi significative di crescita degli edifici dotate di una propria identità architettonica.
  - c. Fienili isolati a due piani: sono costituiti in genere da volumi elementari a pianta rettangolare o più raramente quadrata, a tetto a capanna con stalla o portico carraio al piano terreno e fienile al primo piano. Su questi edifici sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia categoria RR1 di cui all'art. 3 delle presenti norme; possono essere riutilizzati a fini abitativi, sia con scopi residenziali che per il turismo rurale, con le seguenti modalità:
    - dovrà essere mantenuta o ripristinata la grande apertura frontale ad arco al piano terra; la suddivisione del primo piano in più vani dovrà essere congruente con l'orditura del tetto a capanna;
    - nel caso in cui esista una scala esterna laterale di accesso al primo piano, essa dovrà essere conservata;
    - le aperture dotate di grigliati in mattoni devono essere mantenute, ed eventualmente ripristinate nelle parti deteriorate, sostanzialmente nelle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, salva la possibilità di dotarle di infissi a filo interno. E'

ammessa la formazione di un muro di tamponamento interno, fermo restando, all'esterno, la finitura a grigliato. Non è consentita la variazione tipologica dei grigliati, che dovranno mantenere le loro caratteristiche originarie;

- è ammessa la formazione, nel fronte timpanato tergale (in genere privo di aperture) di finestre, al piano terreno ed al piano primo, di dimensioni opportune;
- è ammessa la formazione di nuove aperture sui prospetti laterali compatibili con il sistema compositivo dei fronti stessi ai fini del raggiungimento dei requisiti minimi aereo illuminanti;

d. Annessi rustici minori quali:

- capanne giustapposte o separate dotate di un solo piano terreno di superficie coperta inferiore o uguale a mq. 45, stalletti, pollai e porcilaie in muratura, tettoie, forno del pane, pozzo, ecc. Devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive, e possono essere riutilizzati ai fini abitativi solo come locali accessori, di servizio e/o di integrazione dell'abitazione;
- capanne giustapposte o separate dotate di un solo piano terreno di superficie coperta superiore a mq. 45 possono essere riutilizzate a fini abitativi.
- Su detti edifici sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia categoria RR1.

2. Nel caso di interventi sulle costruzioni facenti parte delle casistiche sopra elencate sono inoltre prescritte le seguenti regole di intervento:

- Sulla copertura la realizzazione di comignoli e canne di ventilazione deve essere limitata anche attraverso l'uso di accorgimenti (come ad esempio l'impiego di pezzi speciali quali tegole per aerazione che consentano di celare i terminali delle condutture) e la concentrazione delle canne. Sulle coperture sono consentite le prese d'aria e gli sfiati degli impianti igienico-sanitari e di riscaldamento, la parte eccedente l'estradosso del manto di copertura dovrà essere realizzata in armonia con il materiale del manto medesimo e preferibilmente con le forme ed i metodi costruttivi caratteristici degli analoghi elementi di tipo tradizionale;
- Non è ammessa la realizzazione di canne fumarie sui paramenti murari esterni di detti edifici, di nessun tipo e dimensione. Esclusivamente per le tipologie di cui alle lettere "a" e "b" del sovrastante elenco, nell'ipotesi che si renda necessaria l'installazione di una canna fumaria di un nuovo impianto di riscaldamento, è ammessa la collocazione sui paramenti murari esterni della costruzione previa dimostrazione dell'impossibilità di addivenire alla collocazione all'interno dell'edificio e a seguito della presentazione di un progetto d'insieme, da sottoporre all'esame della commissione edilizia, che definisca la collocazione, le caratteristiche ed il sistema di finitura della nuova canna fumaria da realizzare. Il progetto dovrà dimostrare la conservazione dell'assetto compositivo delle facciate e la non alterazione dei caratteri tipologici dei diversi apparati architettonici (quali ad esempio: facciate, gronde e sistemi di copertura, rapporto con altri sistemi di infrastrutturazione impiantistica).
- Non è ammesso il posizionamento di dispositivi di oscuramento esterni (quali persiane e portelloni esterni, ecc.), detti dispositivi potranno essere messi in opera solo a seguito di puntuale atto di assenso da parte della Commissione Edilizia Comunale nell'ipotesi sia dimostrata la congruità di detti dispositivi, in relazione alla dimensione delle aperture, alla presenza di particolari elementi di finitura come davanzali o cornici ed a seguito della presentazione di soluzioni progettuali organiche che si riferiscano all'intero edificio.

**Art. 59 - Edifici di nullo valore - NV**

1. Sono edifici che non presentano particolari caratteri tipologici e architettonici. Fanno parte di detta categoria gli edifici, le strutture, i manufatti, gli annessi agricoli, ancorché oggetto di condono edilizio; su detti immobili sono consentiti i seguenti interventi:
  - ristrutturazione edilizia ricostruttiva fino alla categoria RR3;
  - Addizione Volumetrica categoria AVR2 ad esclusione della sopraelevazione e categoria AVD e AVRA;
  - Sostituzione edilizia S1
  - Interventi pertinenziali lettera <b>, <c>, <d>, <e>
  - Interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi RS.
2. Gli interventi di cui al precedente comma sono ammessi fino a che non si configurino come interventi Ristrutturazione Urbanistica. Si configurano come interventi di Ristrutturazione Urbanistica i trasferimenti di volumetrie consistenti, la cui ricostruzione incide in modo rilevante sugli assetti preesistenti, rappresentati in particolare dalla maglia insediativa consolidata e/o poderale rurale, oppure nel caso in cui si determini la necessità realizzare nuova viabilità o nuove opere di urbanizzazione.  
Su detta categoria di immobili la Ristrutturazione Urbanistica è ammessa esclusivamente per le esigenze delle aziende agricole mediante l'approvazione di specifico P.A.P.M.A.A.
3. Gli interventi ammessi per gli edifici di nullo valore dovranno garantire:
  - una coerenza con i caratteri insediativi dell'ambito in cui si colloca evitando di configurare caratteri insediativi di tipo urbano nel territorio rurale;
  - una organica e sistematica riorganizzazione della pertinenza in cui sia possibile leggere la gerarchia dei rapporti tra gli edifici e dei medesimi con la strada;
  - una percezione del contesto coerente con i caratteri morfotipologici dell'ambito in cui si colloca anche in relazione alle visuali da e verso l'area;
  - una unitarietà della pertinenza evitando frazionamenti e parcellizzazioni delle medesime.
4. Gli interventi dovranno tendere all'accorpamento delle volumetrie esistenti presenti all'interno delle pertinenze, evitando processi di disgregazione delle edificazioni e degli aggregati edilizi.
5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di cui alla categoria RR3, dovranno essere attuati con PUC, che dovrà contenere una puntuale analisi dei morfotipi edilizi presenti nelle aree prossime all'intervento, tali progetti dovranno essere provvisti di apposito studio di impatto ambientale, comprensivo di rilievi quotati dell'area e di documentazione fotografica, con punti di ripresa dal sistema delle visuali esterne all'ambito di intervento, che dimostri la compatibilità dell'intervento con il contesto ambientale ed edilizio adiacente alle aree in esame.

**Art. 60 - Ruderì**

1. Non sono classificati dal piano operativo gli edifici, o parti di essi, crollati, demoliti o diruti – per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali.
2. È ammessa la ricostruzione categoria <RR4>, dei manufatti di cui al comma precedente previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, purché non comportanti incremento di volume, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e purché sussistano i seguenti requisiti concorrenti:
  - a. Riconoscimento di caratteristiche morfotipologiche e architettoniche caratterizzanti gli edifici di Interesse Tipologico;

- b. esistenza del perimetro murario e di porzioni di costruzione in elevazione che consentano di individuare l'altezza dell'edificio preesistente, ancorché parzialmente diruto;
  - c. produzione da parte dell'avente titolo di documentazione in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario, che deve essere rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica (come accatastamenti e rilievi topografici reperibili presso l'Agenzia del territorio; contratti o atti relativi a trasferimenti o costituzione di diritti reali sul bene; documentazione esistente e in deposito presso altri organi della Pubblica Amministrazione, Ufficio Regionale per la Tutela del territorio, Archivio di Stato, Soprintendenza ai BB.CC.AA) significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio, anche di carattere tipologico-filologico.
3. L'intervento di ricostruzione 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.
  4. Le funzioni ammesse sono quelle stabilite per le sottozone del territorio rurale ove ricade il manufatto; i manufatti ricadenti al di fuori delle pertinenze potranno essere utilizzati soltanto per servizio all'agricoltura o quali accessori delle abitazioni contermini.
  5. L'intervento non può comportare traslazione del fabbricato originario.
  6. I ruderi di fabbricati rurali facenti parte di aziende agricole, se ricostruiti, mantengono la destinazione d'uso agricola.

#### **Art. 61 - Manufatti condonati**

1. Su tutto il territorio comunale in presenza di manufatti condonati sono ammessi i seguenti interventi e categorie funzionali:
  - a. Se ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato sono ammessi gli interventi e le categorie funzionali ammesse nel tessuto di appartenenza;
  - b. Se ricadenti nell'ambito delle pertinenze in territorio rurale sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia categoria RR3 e le funzioni ammesse nella sottozona nella quale detti manufatti ricadono;
  - c. Nell'ipotesi di manufatti ricadenti all'esterno delle pertinenze in territorio rurale sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia categoria RR2, tali manufatti potranno essere utilizzati soltanto per locali di servizio all'agricoltura o per accessori delle abitazioni.
2. In presenza di manufatti condonati, realizzati in materiali leggeri quali lamiera, legno e simili, sono ammessi i seguenti interventi e categorie funzionali:
  - fino alla ristrutturazione edilizia categoria RR3 per i manufatti che ricadono all'interno del territorio urbanizzato;
  - fino alla ristrutturazione edilizia categoria RR3 per i manufatti che ricadono all'interno delle aree di pertinenza nel territorio rurale;
  - fino alla ristrutturazione edilizia categoria RR2 per i manufatti che ricadono fuori dalle aree di pertinenza nel territorio rurale.

Nel caso in cui venga dimostrato che la presenza di detti manufatti compromette i valori percettivi propri degli ambiti rurali, al fine di attivare progetti volti al ripristino di detti valori, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla categoria <RR3>, ampliando la portata di detta categoria e ammettendo una traslazione della volumetria all'interno di fondi agricoli anche contigui. A tal fine dovrà essere redatto un progetto d'insieme volto a dimostrare che la nuova collocazione si rapporta correttamente con la struttura territoriale e con gli elementi che la caratterizzano, come il sistema della viabilità podereale esistente, i filari alberati e le colture in atto, i

cigionamenti e i salti di quota, senza produrre alterazione dello sky-line ambientale dei crinali collinari.

Detti interventi sono ammessi fino a che non si configurino come interventi di Ristrutturazione Urbanistica pertanto non determinanti trasferimenti di volumetrie consistenti, la cui ricostruzione incide in modo rilevante sugli assetti preesistenti, rappresentati in particolare dalla maglia rurale e poderale consolidata, oppure nel caso in cui si determini la necessità di realizzare nuova viabilità o nuove opere di urbanizzazione.

In relazione alle categorie funzionali ammesse si specifica che tali manufatti potranno essere utilizzati soltanto per locali di servizio all'agricoltura e per locali accessori delle abitazioni.

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al comma 2 sono consentiti nel rispetto dei seguenti criteri:
  - a. i nuovi manufatti devono essere realizzati preferibilmente interrati o seminterrati al fine di non alterare sostanzialmente le caratteristiche paesaggistiche del contesto circostante; dovranno essere realizzati rispettando le caratteristiche morfologiche dei luoghi, secondo il criterio del minimo movimento di terra, limitando le opere di contenimento e privilegiando il ricorso alle terre armate;
  - b. nel caso di impossibilità di addivenire ad un interrimento della volumetria, potranno essere realizzati manufatti su un unico piano fuori terra rispettando l'andamento naturale dei terreni, evitando movimenti di terra che alterino sostanzialmente la struttura morfologica complessiva del sito e collocati nel rispetto della viabilità territoriale e poderale esistente.
  - c. in ogni caso l'altezza utile  $H_u$  non potrà essere superiore a 2.40 ml.
4. I progetti relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva su manufatti ricadenti in territorio rurale, sono subordinati all'acquisizione di parere della Commissione Edilizia, e dovranno contenere una puntuale analisi dei morfotipi edilizi presenti nelle aree prossime all'ambito di progetto, al fine di dimostrare la compatibilità dell'intervento con il contesto ambientale ed edilizio adiacente alle aree in esame, rispettando le indicazioni progettuali di cui all'art. 75 delle presenti norme.

#### **Art. 62 - Edifici privi di scheda – disciplina e procedimento di classificazione**

1. Il proprietario di edifici legittimi esistenti alla data di adozione del P.O. che non risultano censiti all'interno della schede del patrimonio edilizio esistente di cui agli elaborati QC01 e QC02, può, produrre una scheda conforme a quella tipo allegata alla Relazione, elaborato contenente una proposta di classificazione dell'edificio, che potrà essere valutata nelle more di procedure di aggiornamento del quadro conoscitivo del P.O..
2. Agli edifici privi di classificazione, o nel caso di riscontrata errata attribuzione del grado di classificazione, può essere attribuita dalla Amministrazione Comunale una specifica classificazione - a seguito della presentazione da parte dell'interessato della documentazione di seguito indicata:
  - a. estratto del vigente P.O. e del foglio di mappa catastale, con l'individuazione dell'edificio;
  - b. relazione tecnico-descrittiva comprensiva della scheda di rilievo predisposta e allegata alla Relazione;
  - c. riprese fotografiche a colori di tutti i fronti (in originale);
  - d. estremi del titolo abilitativo, ovvero, se trattasi di edificio di origini remote, documentazione sull'epoca di costruzione.

3. Previa verifica e valutazione delle istanze pervenute, da parte dei propri organismi tecnici e consultivi, l'Amministrazione Comunale assume ogni determinazione in merito con apposita delibera del Consiglio Comunale senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.

Sugli edifici privi di scheda o classificazione, nelle more delle procedure di cui ai precedenti commi, sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria senza che si determini il cambio della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante.

## **Titolo 8      Disciplina delle aree di pertinenza in territorio urbanizzato e in territorio rurale, e delle relative opere**

### **Art. 63 -      Disposizioni generali**

1. Le aree di pertinenza sono cartografate nell'elaborato QC01 e nelle tavole PR03, in scala 1:5.000.
2. Le aree di pertinenza sono individuate in territorio rurale in coerenza con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale storicizzata. E' attribuita ciascuna area di pertinenza a un edificio, a una unità immobiliare o ad un complesso edilizio unitario in relazione alla lettura dinamica delle trasformazioni intervenute a partire dalla metà del secolo scorso.
3. Le aree di pertinenza individuabili nel territorio urbanizzato coincidono con la superficie catastale rinvenibile relativamente alle porzioni incluse all'interno del tessuto di riferimento.
4. All'interno delle aree di pertinenza, nel territorio urbanizzato e in territorio rurale, sono ammesse le trasformazioni di cui al presente Titolo con le limitazioni di seguito riportate in relazione alla classificazione degli edifici che vi ricadono:

Classificazione edifici	Interventi pertinenziali art. 6 lettera					Opere pertinenziali art. 64 Piscine - Campi da tennis Campi da calcetto
	<a>	<b>	<c>	<d>	<e>	
Classe A	N.A.	N.A.	A.	N.A.	N.A.	N.A.
Classe B	N.A.	A.	A.	N.A.	N.A.	N.A.
Classe C	N.A.	A.	A.	N.A.	N.A.	N.A.
Edifici - RV	N.A.	N.A.	A.	N.A.	N.A.	Ammessa solo la piscina
Edifici - V	N.A.	A.	A.	N.A.	N.A.	Ammessa solo la piscina
Edifici - VM	N.A.	A.	A.	N.A.	N.A.	Ammessa solo la piscina
Edifici - IT	N.A.	A.	A.	N.A.	A.*	A.
Edifici - NV	N.A.	A.	A.	A.	A.	A.
N.A. (intervento non ammesso)    -    A. (intervento ammesso)    -    A.* (ammessa esclusivamente tettoia e.3)						

5. Nelle pertinenze nel territorio rurale devono essere assicurate azioni atte alla valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio rurale, perseguendo il contenimento del consumo di suolo agricolo, e limitandone la frammentazione ad opera di interventi non agricoli.
6. Le finalità di cui al precedente comma, devono essere perseguite tenendo conto dei seguenti obiettivi specifici volti alla riproduzione valori territoriali di cui al Titolo I della Parte 5 delle presenti norme:
  - a. assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio;
  - b. consolidare il ruolo funzionale delle pratiche agricole, là dove esistenti, anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola;
  - c. mantenere i paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione;
  - d. recuperare i paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale;
  - e. assicurare che le attività agrosilvopastorali e le trasformazioni edilizie concorrano alla qualificazione rurale d'insieme del territorio;

- f. garantire il mantenimento delle caratteristiche di ruralità delle aree di pertinenza degli edifici, nonché i caratteri tipologici e i materiali propri dei resedi di pertinenza degli edifici storico- testimoniali rurali;
  - g. assicurare che la realizzazione di manufatti pertinenziali, ove consentita dalle presenti norme, privilegi il riutilizzo di manufatti esistenti nell'area di pertinenza e non comporti alterazioni significative della struttura morfologica dei terreni;
  - h. garantire che gli interventi non introducano elementi di urbanità come elementi divisorii sia artificiali che naturali, superfici impermeabili, attrezzature di corredo, ecc.;
  - i. garantire l'inserimento paesaggistico delle opere pertinenziali o la trasformazione delle medesime in coerenza con le caratteristiche morfologiche delle aree;
  - j. garantire la percezione dell'area in coerenza con le visuali da e verso la medesima in relazione alle caratteristiche del contesto in cui si colloca;
  - k. garantire la lettura gerarchica delle opere pertinenziali in ordine alla relazione tra gli edifici esistenti e alle loro funzioni e alla morfologia del contesto in cui si colloca la pertinenza.
7. Nelle aree esterne al perimetro delle pertinenze rappresentate negli elaborati del P.O., libere da alberature o coltivazioni, non interessate da percorrenze e viabilità (anche poderali se storicizzate), complanari agli ambiti pertinenziali, incluse entro un' *area di influenza* (area buffer) per una profondità di 20 m, sono ammesse le trasformazioni di cui al presente articolo.
  8. Le trasformazioni di cui al precedente comma potranno essere attuate previa presentazione di specifica documentazione atta a descrivere tale esigenza, contenente:
    - l'individuazione della pertinenza e delle dinamiche di trasformazione intervenute nel tempo (dalla metà del secolo scorso);
    - l'analisi e la descrizione delle caratteristiche della medesima e del contesto in cui si colloca;
    - la dimostrazione che l'intervento proposto non altera il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale storicizzata, assicurando azioni atte alla valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio rurale, perseguendo il contenimento del consumo di suolo agricolo, e limitandone la frammentazione ad opera di interventi non agricoli.
  9. In caso in cui le pertinenze prevedano il cambio di destinazione d'uso verso l'agricolo o in quanto agricole necessitino dell'individuazione di una diversa area, è ammessa la richiesta motivata, attraverso un elaborato utile a descrivere tale esigenza, contenente l'individuazione della pertinenza e delle dinamiche di trasformazione intervenute nel tempo (dalla metà del secolo scorso), l'analisi e la descrizione delle caratteristiche della medesima e del contesto in cui si colloca.
  10. In relazione alla impossibilità di realizzare le opere di corredo ammesse dal seguente articolo, anche nelle *aree di influenza* (area buffer), per le caratteristiche peculiari del contesto, il richiedente potrà fornire la documentazione di cui al comma 9 al fine di proporre una modifica della individuazione della pertinenza in coerenza con i principi enunciati nei commi sovrastanti.
  11. Previa verifica e valutazione delle istanze pervenute, da parte dei propri organismi tecnici e consultivi, l'Amministrazione Comunale assume ogni determinazione in merito con apposita delibera del Consiglio Comunale senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.

#### **Art. 64 - Opere pertinenziali –opere corredo degli edifici**

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistico - edilizia incidenti sulle risorse essenziali del territorio le opere autonome a corredo di edifici comportanti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato, quali le attrezzature sportive ad uso privato di seguito elencate a titolo esemplificativo:
  - piscine;



- campi da tennis;
  - campi da calcetto;
  - autorimesse pertinenziali.
2. Tali opere, manufatti e consistenze presentano le seguenti caratteristiche:
- a. sono destinate ad usi accessori;
  - b. accrescono il decoro o determinano una migliore utilizzazione dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento;
  - c. non determinano incremento del carico urbanistico;
  - d. non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto, salvo specifiche eccezioni previste dalla legge.
3. Ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, i manufatti sono ammessi con l'ulteriore esclusione rispetto a:
- sistemazioni agrarie storiche;
  - boschi.
4. La realizzazione di annessi non deve interrompere la linearità delle;
- formazioni lineari arboree;
  - formazioni lineari arbustive o comportare l'abbattimento degli alberi camporili.
5. Nel territorio rurale è consentita la realizzazione di una sola opera autonoma di corredo fra quelle di seguito elencate (piscina, o campo da tennis, o altra attrezzatura sportiva consimile ad uso privato e relativi volumi tecnici), nelle aree di pertinenza di cui al precedente articolo. Una seconda opera autonoma di corredo, diversa da quella già realizzata, è consentita solo nel caso di complessi edilizi unitari il cui volume totale risulti superiore a mc. 3.000 ovvero un'area di pertinenza di superficie superiore a 5.000 mq.  
Nell'ambito di pertinenze che ricomprendono edifici adibiti ad agriturismo, in aggiunta a quanto dettato dal comma precedente, è ammessa la costruzione di una piscina ad uso esclusivo dell'attività di agrituristiche.
6. In ipotesi di pluralità di proprietari è richiesto esplicito atto di assenso da parte di tutti gli aventi titolo.
7. 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, e i movimenti di terra necessari per la sistemazione del piano di campagna adiacente le attrezzature siano di modesta entità (cm. 100, in più o in meno, rispetto al piano naturale di campagna rilevato prima dell'esecuzione dell'opera);
  - b. 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);
  - c. non prevedano volumetrie che fuoriescano sensibilmente dal profilo originario del terreno;
  - d. 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;
  - e. usufruiscano di un approvvigionamento idrico autonomo, senza gravare sull'acquedotto pubblico.

8. E' espressamente vietata la costruzione di tali manufatti nell'area vincolata ai fini paesistici e ambientali ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 (ex L. 1497/39) relativa al borgo antico di Certaldo Alto.
9. Relativamente alla realizzazione di piscine, la superficie massima della vasca è:
  - a. ad uso residenza privata, pari a mq. 80;
  - b. a servizio dei complessi agrituristici, pari a mq. 100;
  - c. a servizio delle strutture turistico-ricettive, pari a mq. 200.

Non dovranno essere realizzati manufatti fuori dal profilo del terreno a sistemazione avvenuta eventuali macchinari e accessori dovranno essere interrati in vani tecnici opportunamente dissimulati aventi un'altezza interna massima di 2,20 ml.

La vasca dovrà risultare completamente incassata entro il profilo del terreno fatta eccezione per il fianco verso valle che potrà, se morfologicamente integrato con le sistemazioni esterne delle aree pertinenziali anche come cromia, risultare fuori terra per una altezza non superiore a metri 0.80.

La piscina deve presentare colore di rivestimento interno intonato all'ambiente circostante, con preferenza per i verdi e le terre ed esclusi in ogni caso l'azzurro, il verde – azzurro, il turchese e l'acquamarina.

Le sistemazioni esterne, compresa la pavimentazione perimetrale, siano realizzate con materiali conformi ai luoghi quali cotto, legno, manto erboso, pietra naturale e simili a seconda del contesto urbano o rurale.

La vasca dovrà distare dai confini di proprietà almeno 5 ml..

Le piscine ad uso privato, di aziende che svolgano attività agrituristica, possono essere realizzate anche all'esterno delle pertinenze sulle superfici fondiarie dell'azienda agricola poste in aderenza alle stesse.

10. Nel territorio urbano, la realizzazione di piscine è consentita esclusivamente a servizio di attività turistico-ricettive e residenze private, da realizzarsi nel resede di pertinenza dell'edificio.
11. Relativamente alla realizzazione di altre attrezzature sportive, è ammessa la realizzazione di campi da tennis e da calcetto ad uso privato a servizio di attività turistico ricettive, agrituristiche, residenze private, alle seguenti condizioni:
  - a. che non si determini sensibile trasformazione planovolumetrica alle giaciture dei suoli preesistenti; le attrezzature dovranno adattarsi concretamente alla struttura geomorfologica del terreno e dovranno rispettare gli allineamenti del tessuto agrario con particolare riferimento agli allineamenti con termini di muri a retta, balzi, alberature, filari, siepi e sistemazioni agrarie;
  - b. che non siano distrutte opere quali viabilità rurale, e opere agrarie.
  - c. la superficie di gioco (sottofondo e finiture) sia realizzata in materiali drenanti di colorazione assonante con le cromie dominanti l'intorno, il fondo dei campi da tennis deve essere realizzato in terra battuta o in erba.
  - d. la recinzione sui lati minori dovrà essere contenuta in altezza massima di m. 3,00; la recinzione sui lati più lunghi dovrà essere contenuta in altezza massima di m. 1,00;
  - e. non siano realizzati nuovi annessi per locali accessori.
  - f. I campi da tennis o da calcetto ad uso privato di aziende che svolgano attività agrituristica possono essere realizzati anche all'esterno delle pertinenze sulle superfici fondiarie dell'azienda agricola poste in aderenza alle stesse.

12. Relativamente alla realizzazione di autorimesse pertinenziali:
  - a. All'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato la realizzazione di autorimesse pertinenziali potrà avvenire mediante la trasformazione dei piani terra delle costruzioni esistenti. Ove non sia possibile utilizzare spazi interni negli edifici esistenti, è ammessa la realizzazione di nuove autorimesse pertinenziali residenziali, mediante interventi di nuova

costruzione di manufatti completamente interrati (Piano Locale Interrato), con Altezza Utile HU massima di 2,40 m, nel rispetto delle quantità stabilite dalla L. 122/89 e aventi un fronte libero esterno (per l'accesso dei mezzi) di una superficie massima di 18 mq. Si tratterà comunque di volume interrato anche nel caso in cui, al fine del rispetto della normativa antincendio, sarà necessario prevedere più di un accesso e quindi avere un fronte libero di superficie maggiore.

L'intervento potrà essere attuato previa presentazione titolo abilitativo corredato di atto di vincolo pertinenziale di cui all'art. 9 della L. 122/89.

Nell'ambito degli interventi previsti dalle schede progetto, nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione, le autorimesse possono essere realizzate al piano seminterrato purché non eccedente la superficie coperta dell'edificio fuori terra, al piano completamente interrato anche eccedente la superficie coperta dell'edificio fuori terra, ai piani terra degli edifici e nel resede di pertinenza degli stessi; devono essere realizzati nel rispetto delle quantità stabilite dalla L. 122/89.

- b. Fuori dal perimetro del Territorio Urbanizzato, non applicandosi i disposti del Titolo III della Legge 24.03.1989 n° 122, la realizzazione di autorimesse pertinenziali di abitazioni potrà avvenire mediante la trasformazione dei piani terra di costruzioni esistenti non rurali.

Ove non sia possibile utilizzare spazi interni negli edifici esistenti, è ammessa la realizzazione di nuove autorimesse pertinenziali a condizione che:

- i manufatti risultino completamente interrati (Piano Locale Interrato), e abbiano un fronte libero esterno (per l'accesso dei mezzi) di una superficie massima di 18 mq. Si tratterà comunque di volume interrato anche nel caso in cui, al fine del rispetto della normativa antincendio, sarà necessario prevedere più di un accesso e quindi avere un fronte libero di superficie maggiore;
- l'accesso al nuovo manufatto non alteri il carattere delle sistemazioni esterne esistenti, il profilo morfologico dei terreni e sia garantito il deflusso delle acque sotterranee e superficiali;
- avere una Superficie Accessoria SA computata nella misura massima di 1 mq ogni 10 mc di Volume Edificabile VE residenziale, abbiano Altezza Utile HU massima di 2,40 m;
- sia stipulato apposito atto d'obbligo pertinenziale.
- la realizzazione di autorimesse interrate sugli edifici di valore, vincolati e schedati, è vietata.

- c. In tutto il territorio comunale è espressamente vietata la costruzione di autorimesse interrate nelle aree vincolate ai fini paesistici e ambientali ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42, ad eccezione di quanto disciplinato nell'ambito delle specifiche schede progetto.

### 13. Altre opere pertinenziali

- a. i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone collocati nelle aree di pertinenza degli edifici quali ripostigli per gli attrezzi, funzionali alla cura di verde privato pertinenziale in misura non superiore a 4 mq realizzabili in legno. E' espressamente vietata la costruzione di tali manufatti nelle aree vincolate ai fini paesistici e ambientali ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42.

14. Ogni intervento consentito, sotto il profilo della coerenza paesaggistica e della qualità architettonica, deve essere conforme ai contenuti del P.I.T./P.P.R. della Regione Toscana.

### 15. I progetti delle opere di cui al presente articolo devono essere corredati:

- a. da uno studio di inserimento (con raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto);
- b. dalla indicazione dettagliata dei movimenti di terra;
- c. da una relazione geologico-tecnica atta a dimostrare la fattibilità dell'intervento.

## Art. 65 - Recinzioni

1. Nel territorio rurale si possono recintare, in caso di motivata necessità, solo i resedi di limitata estensione collocati intorno alle abitazioni e ai fabbricati urbani o rurali presenti nelle pertinenze rappresentate negli elaborati di P.O. .
  - a. Non sono ammesse opere di sistemazione ambientale nè recinzioni, che abbiano caratteri urbani, tali da configurare “giardini di tipo urbano” e comportare, di conseguenza, la perdita dei caratteri di spazi pertinenziali unitari ai complessi ed edifici che, per quanto destinabili a civile abitazione, devono mantenere i caratteri di appartenenza al territorio aperto. Tale divieto vale anche per la delimitazione degli spazi esterni pertinenziali di unità abitative ottenute tramite cambio di destinazione d’uso e frazionamento di edifici esistenti.
  - b. La recinzione dovrà appoggiarsi o allinearsi a muri di fabbricati, muri a retta, balzi, ciglionamenti, strade, corsi d’acqua, filari alberati, siepi o altri elementi riconoscibili sul territorio.
  - c. Si dovranno evitare recinzioni con muretti, cancellate ecc, siepi topiarizzate (geometriche) con specie arbustive invasive e decontestualizzate, in particolare a delimitazione delle proprietà private (anche se di insediamenti recenti).
  - d. E' vietata la recinzione di aree boscate o appezzamenti di terreno ricadenti in zona boscata, fatte salve le Norme applicabili ai “fondi chiusi” di cui alla normativa vigente.
  - e. Le recinzioni devono essere realizzate con rete a maglia sciolta o similari, montata su paletti di ferro o legno fissati al suolo, avere un'altezza complessiva non superiore a ml. 1,50, e non dovranno essere completate con ricorsi di filo spinato. Nel caso di proseguimento di muri esistenti, la recinzione dovrà utilizzare modalità costruttive analoghe alla preesistenza.
  - f. Le recinzioni dovranno comunque essere occultate mediante piantagione di siepi, di pari altezza, nelle essenze tradizionali, prediligendo la messa a dimora di una mixité di essenza atte a creare macchie cespugliate di forte spessore, evitando pertanto la geometrizzazione delle siepi mediante azioni topiarie.
  - g. Sui fronti strada è consentita la realizzazione di muretti di limitata altezza (cm. 50 circa), realizzati in pietra o mattone a faccia vista, stuccata a calce; il disegno dei cancelli d'ingresso dovrà essere improntato a grande semplicità.
  - h. Le recinzioni non dovranno comunque interrompere i percorsi, le strade vicinali, le strade campestri, i sentieri esistenti e i corridoi biotici.
  - i. Le recinzioni sui fronti stradali (provinciali, comunali, vicinali, interpoderali) dovranno essere arretrate dal ciglio stradale di una distanza minima indicata dal codice della strada e comunque non dovrà essere mai inferiore alla loro altezza complessiva, e comunque tale da non ostacolare il libero transito e la viabilità.
  - j. Nei casi di completamento o modifiche di recinzioni esistenti realizzate a distanze inferiori da quelle minime indicate al comma precedente, dovrà essere acquisito uno specifico nulla osta del Settore viabilità che potrà prescrivere l'adeguamento della recinzione esistente alle presenti norme.
2. Ai fini della tutela e della valorizzazione del paesaggio, nel territorio rurale sono consentite per le aziende agricole, nuove recinzioni a carattere temporaneo a protezione di colture stagionali, da smontare una volta concluso il ciclo di raccolta.
3. Le recinzioni potranno avere di altezza massima complessiva non superiore a due metri, essere realizzate con pali in legno e cavi elettrificati o con rete.
4. Le recinzioni devono garantire il mantenimento dell’accessibilità pedonale a tutta la viabilità poderale e la fruizione collettiva del paesaggio. In caso di recinzioni di terreni agricoli di perimetro superiore a 150 metri, l’accessibilità pedonale deve essere garantita attraverso varchi di larghezza minima di 1 metro a distanza di 150 metri. In corrispondenza di tali varchi

è permessa la realizzazione a terra di griglie metalliche tubolari atte a impedire il passaggio di ungulati e/o di cancelli.

5. L'eventuale cancello di accesso dovrà essere realizzato in forme semplici (in ferro o legno verniciato).
6. In caso di aree destinate ad allevamenti, è consentita la realizzazione di staccionate lignee e/o con reti a maglia sciolta o con pali in legno e cavi elettrificati, comunque di altezza non superiore a due metri.

## **PARTE 3 – LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE**

### **Titolo 1      Disciplina del territorio rurale**

#### **Art. 66 -      Disciplina generale**

1. Il territorio aperto del comune di Certaldo è articolato dal Piano Strutturale, Titolo IV, in tre grandi sistemi territoriali: Sistema integrato di Valle, Sistema integrato della Collina Intermedia, Sistema integrato della Collina Superiore, che rispecchiano le condizioni orografiche, paesaggistiche e ambientali del territorio comunale e delle diverse relazioni esistenti al loro interno.
2. Il presente Piano Operativo sulla base dei contenuti del Piano strutturale, individua la seguente articolazione del territorio rurale distinta con apposito segno grafico negli elaborati grafici PR03a, PR03b, PR03c, PR03d in scala 1:5.000:
  - a. E1.v – Subsistema dell'Elsa a prevalente funzione agricola;
  - b. E2.v – Subsistema dell'Elsa a coltura mista e alta frammentazione;
  - c. E1.pc – Sistema della collina intermedia e subsistema delle pendici collinari
  - d. E1.cs – Sistema della collina superiore;
  - e. VF – Verde in ambito fluviale
  - f. P.Ca1 - Parco di Canonica - aree private
  - g. P.Ca2 - Parco di Canonica - arcieri
  - h. P.Ca3 - Parco di Canonica
  - i. Pertinenze dell'edificato esistente;
  - j. Classificazione del valore degli edifici
  - k. n° - PUA Rur – piani attuativi convenzionati in territorio rurale
  - l. Tn\* - Aree di trasformazione
  - m. AIC4\* - Servizi religiosi
  - n. AIC6 - strutture tecniche e tecnologiche
  - o. AIC10 - servizi cimiteriali
  - p. VP2\* - Aree sportive
  - q. IDC n° - impianti di distribuzioni carburanti
  - r. RI - aree destinate ad opere di regimazione idraulica
  - s. Discarica
3. In caso di interventi di ristrutturazione ricostruttiva e sostituzione edilizia, negli ambiti E1.v, E2.v, E1.pc, E1.cs, P.Ca1 e nell'ambito AIC4\* relativamente agli immobili facenti parte dell'azienda agricola, devono essere rispettate le prescrizioni disciplinate dai successivi art. 75 e 76 delle presenti norme.

#### **Art. 67 -      Subsistema dell'Elsa (del sistema integrato di valle)**

1. E' il sistema territoriale che interessa la parte sud-ovest del Comune e sostanzialmente coincide con la pianura in riva destra del fiume Elsa e si estende lungo i suoi affluenti maggiori

nel territorio di Certaldo. E' un ambito caratterizzato da una forte presenza antropica che ha trasformato sia l'ambiente che l'utilizzazione delle risorse. Ciò è in relazione alla presenza e crescita del centro abitato con le naturali aree di frangia e marginali caratterizzate da un'altra frammentazione fondiaria e di colture.

2. Sono consentite le seguenti attività, finalizzate al miglior uso delle risorse agricole:
  - attività agricolo-produttive
  - attività connesse alla produzione agricola
  - attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse di sostegno all'agricoltura;
  - tutte le attività destinazioni d'uso elencate per le singole sottozone.
3. Sono ammessi interventi finalizzati alla riduzione del rischio idraulico, anche in connessione con la realizzazione di nuove infrastrutture viarie, quali casse di espansione e laminazione, aree di compensazione volumetrica delle acque dei corsi d'acqua, allargamento dei fossi e delle luci dei ponti, argini, ecc. senza che questi costituiscano variante, nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni di cui al presente Titolo.
4. Gli interventi necessari alla realizzazione ed al mantenimento delle funzionalità delle opere così, come individuati sulla base dei progetti esecutivi sono soggetti a vincoli preordinati all'esproprio. Le suddette opere non dovranno altresì subire né modifiche né alterazioni se non preventivamente autorizzate dalle autorità competenti.
5. Nel rispetto di quanto disciplinato dall'Art. 94 - Indirizzi programmatici per l'attuazione del PS, nelle U.T.O.E. n. 3 – 6 – 7 e 8 non è ammessa nuova edilizia e incrementi dimensionali, anche di servizio delle attività agricole.
6. Per meglio caratterizzare le funzioni agricole e le tipologie d'intervento in rapporto alla caratterizzazione sociale, ambientale e paesaggistica del territorio agricolo interessato, il sub sistema è suddiviso in sottozone:
  - a. Sottozona E1.v - Subsistema dell'Elsa a prevalente funzione agricola (UTOE di Parco)
  - b. Sottozona E2.v - Subsistema dell'Elsa a coltura mista e alta frammentazione (UTOE di Piano)

**Art. 68 - Sottozona E1.v – Subsistema dell'Elsa a prevalente funzione agricola**

1. E' una sottozona di territorio rurale che per la sua tipica forma di antropizzazione, di testimonianze di colture agrarie, di ecosistemi naturali costituisce una rilevante risorsa per la collettività da salvaguardare e tutelare, nel quale lo sviluppo agricolo produttivo può integrarsi con quello residenziale a presidio ambientale e con le attività connesse al tempo libero e ricreativo.
2. La sottozona è a rischio di eccessiva frammentazione e conseguente degrado paesistico ambientale, lesivo anche per le attività economiche.
3. Su gli edifici agricoli esistenti, eccetto quelli di valore se presenti, sono ammessi gli interventi previsti dal Titolo 2 della Parte 3.
4. Su gli edifici non agricoli esistenti, eccetto quelli di valore se presenti sono escluse le seguenti categorie di intervento:
  - dalla categoria RR4 in poi,
  - Addizione Volumetrica,
  - Sostituzione edilizia,
  - Interventi pertinenziali lettera <a>, <d>,
5. Nella sottozona le funzioni non ammesse sono:

- I/A 2.01 per gli impianti che provocano emissioni aeree inquinanti e 2.06 – 2.07 - 2.08 – 2.10 – 2.12;
  - CD. 3.01, 3.03, 3.04, 3.06, 3.07, 3.10, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15;
  - TR intera categoria
  - D da 5.02 a 5.20
  - Cl. 6.01, 6.02, 6.03.
  - A 7.13 limitatamente alle attività di agriturismo e l'agrisosta per camper
6. Fermi restando eventuali vincoli e prescrizioni per la tutela del suolo e di tipo idraulico, gli interventi ammessi, devono comunque rispettare le seguenti condizioni:
- le costruzioni siano uniformate alle tipologie prevalenti della zona e siano realizzate con materiali tradizionali o tipici nel rispetto delle regole generali dettate dalle presenti Norme;
  - la sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni sia adeguatamente specificata con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, contenenti l'indicazione delle nuove opere, compresi gli eventuali movimenti di terra e le sistemazioni a verde, per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree autoctone o naturalizzate.
7. In detta sottozona è consentita la realizzazione di sentieristica pedonale e ciclabile e la collocazione di segnaletica anche a scopi didattici.
8. Nella sottozona è prevista una cassa di compensazione delle acque del fiume Elsa, individuata nell'ambito della scheda progetto <T13> e in cartografia, in connessione alla realizzazione del tracciato viario di completamento della nuova S.R.T. 429.

**Art. 69 - Sottozona E2.v – Subsistema dell'Elsa a coltura mista e alta frammentazione**

1. Sono sottozone di territorio rurale che per le loro tipiche forme di antropizzazione caratterizzate da un'elevata frammentazione fondiaria e da una promiscuità di colture e di uso, sono da mantenere come risorsa per la collettività da salvaguardare mediante interventi di riordino e riqualificazione.
2. Sugli edifici agricoli esistenti, eccetto quelli di valore se presenti, sono ammessi gli interventi previsti dal Titolo 2 della Parte 3.
3. Su gli edifici non agricoli esistenti, eccetto quelli di valore se presenti sono escluse le seguenti categorie di intervento:
  - dalla categoria RR4 in poi,
  - Addizione Volumetrica,
  - Sostituzione edilizia,
  - Interventi pertinenziali lettera <a>, <d>,
4. Nella sottozona le funzioni non ammesse sono:
  - I/A 2.01 per gli impianti che provocano emissioni aeree inquinanti e 2.06 – 2.07 - 2.08 – 2.10 – 2.12;
  - CD. 3.01, 3.03, 3.04, 3.06, 3.07, 3.10, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15;
  - TR intera categoria
  - D da 5.02 a 5.20
  - Cl. 6.01, 6.02, 6.03.
  - A 7.13 limitatamente alle attività di agriturismo e l'agrisosta per camper.

5. Fermi restando eventuali vincoli e prescrizioni per la tutela del suolo e di tipo idraulico, gli interventi ammessi, devono comunque rispettare le seguenti condizioni:
  - le costruzioni siano uniformate alle tipologie prevalenti della zona e siano realizzate con materiali tradizionali o tipici nel rispetto delle regole generali dettate dalle presenti Norme;
  - la sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni sia adeguatamente specificata con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, contenenti l'indicazione delle nuove opere, compresi gli eventuali movimenti di terra e le sistemazioni a verde, per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree autoctone o naturalizzate.
6. In detta sottozona è consentita la realizzazione di sentieristica pedonale e ciclabile e la collocazione di segnaletica anche a scopi didattici.

**Art. 70 - Sistema integrato della collina intermedia - Sottozona E1.pc - Sistema della Collina Intermedia e Subsistema delle Pendici Collinari**

1. E' l'ambito maggiore del territorio comunale che si estende dal fondovalle dell'Elsa alle propaggini del crinale che divide la Val d'Elsa dalla Val di Pesa. E' un ambito fortemente caratterizzato dalle trasformazioni antropiche collegate sia alla attività agricola che dalla diffusa presenza di insediamenti in agglomerati o puntuali determinati dalla maglia dei vecchi poderi e dal nuovo assetto fondiario. Sono presenti aree di frangia e marginali ai limiti dei centri abitati minori.
2. E' una sottozona di territorio rurale che per la sua tipica forma di antropizzazione, di testimonianze di colture agrarie, di ecosistemi naturali costituisce una rilevante risorsa per la collettività da salvaguardare e tutelare, nel quale lo sviluppo agricolo produttivo può integrarsi con quello residenziale a presidio ambientale e turistico.
3. Su gli edifici agricoli esistenti, eccetto quelli di valore se presenti, sono ammessi gli interventi previsti dal Titolo 2 della Parte 3.
4. Su gli edifici non agricoli esistenti, eccetto quelli di valore se presenti sono escluse le seguenti categorie di intervento:
  - Addizione Volumetrica categoria 'AVP'
  - Sostituzione edilizia S2,
  - Interventi pertinenziali lettera <a>.
5. Nella sottozona le funzioni non ammesse sono:
  - I/A 2.01 per gli impianti che provocano emissioni aeree inquinanti e 2.06 – 2.07 - 2.08 – 2.10 – 2.12;
  - CD. 3.01, 3.03, 3.04, 3.10, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15;
  - TR 4.05 – 4.06 – 4.07 – 4.08;
  - CI. 6.01, 6.02, 6.03.
6. Gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica, devono rispettare inoltre le seguenti condizioni:
  - le costruzioni siano uniformate alla morfologia e tipologia prevalente e ai caratteri costitutivi il patrimonio edilizio storicizzato della zona;
  - gli annessi devono preferibilmente essere accorpati a volumi già esistenti;
  - la sagoma della costruzione non modifichi la linea dei crinali, avendo quota massima della copertura inferiore a quella del crinale;
  - le costruzioni devono essere ubicate in modo da lasciare significativi coni di visuale libera del paesaggio;



- la sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni, adeguatamente specificata con appositi elaborati grafici da allegare al progetto edilizio, deve contenere l'indicazione delle nuove opere compresi gli eventuali movimenti di terra e le sistemazioni a verde, per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree autoctone o naturalizzate.
7. Nuove strade private possono essere realizzate solo per dimostrate esigenze che non sia possibile soddisfare con strade esistenti. Esse devono avere pendenza adeguata alla morfologia del terreno, prevedere interventi di trasformazione morfologica di limitato impatto, ed essere disposte ai margini dei fondi agricoli in modo da costituire confini visivi. Il manto di superficie deve essere permeabile.
  8. E' ammesso il recupero dei volumi esistenti attraverso parziali demolizioni e con eventuali traslazioni sulla pertinenza e gli ampliamenti.
  9. Nella sottozona è ammessa la realizzazione di attività di agriturismo e l'agrisosta per camper alle seguenti condizioni:
    - localizzazione prossima al centro aziendale, o a pertinenze di immobili esistenti, comunque in localizzazioni in cui risulti minimo l'impegno di suolo per creazione viabilità ed altre strutture di servizio;
    - le piazzole dovranno essere localizzate nei punti di minor visibilità, se non dannosi dal punto di vista della percezione estetico visiva del paesaggio; in tal caso il progetto dovrà prevedere la realizzazione di interventi di schermatura vegetazionale previa messa a dimora di piantumazioni tipiche della zona.
- i progetti dovranno essere provvisti di apposito studio di impatto ambientale, comprensivo di rilievi quotati dell'area e di documentazione fotografica, con punti di ripresa dal sistema delle visuali esterne all'ambito di intervento, che dimostri la compatibilità dell'impianto con il contesto ambientale ed edilizio adiacente alle aree in esame.

**Art. 71 - Sistema integrato della collina superiore - Sottozona E1.cs - Sistema della Collina Superiore**

1. E' il sistema territoriale di maggior valore che si estende sulle fasce intorno ai crinali e alle propaggini più alte della Val d'Elsa.
2. E' una sottozona di territorio rurale che per la sua tipica forma di antropizzazione, di testimonianze di culture agrarie, di paesaggio costituisce una rilevante risorsa per la collettività da salvaguardare e tutelare, ove lo sviluppo agricolo produttivo può integrarsi con quello turistico rurale e con il presidio svolto dalle attività residenziali.
3. E' consentito l'adeguamento e l'incremento delle reti dei sentieri e dei percorsi pedonali, con collegate attività per il tempo libero e la fruizione delle risorse ambientali e paesaggistiche, e di supporto alle attività ricettive.
4. Su gli edifici agricoli esistenti, eccetto quelli di valore se presenti, sono ammessi gli interventi previsti dal Titolo 2 della Parte 3.
5. Su gli edifici non agricoli esistenti, eccetto quelli di valore se presenti sono escluse le seguenti categorie di intervento:
  - Addizione Volumetrica categoria 'AVP'
  - Sostituzione edilizia S2,
  - Interventi pertinenziali lettera <a>,
6. Nella sottozona le funzioni non ammesse sono:
  - I/A 2.01 per gli impianti che provocano emissioni aeree inquinanti e 2.06 – 2.07 - 2.08 – 2.10 – 2.12;
  - CD. 3.01, 3.03, 3.04, 3.10, 3.12, 3.13, 3.14, 3.15;

- TR 4.05 – 4.06 – 4.07 – 4.08;
  - Cl. 6.01, 6.02, 6.03;
  - A 7.13 limitatamente alle attività di agriturismo e l'agrisosta per camper.
7. Gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica, devono rispettare inoltre le seguenti condizioni:
- le costruzioni siano uniformate alla morfologia e tipologia prevalente e ai caratteri costitutivi il patrimonio edilizio storicizzato della zona;
  - gli annessi devono preferibilmente essere accorpati a volumi già esistenti;
  - la sagoma della costruzione non deve modificare la linea dei crinali, ovvero la quota massima della copertura non deve essere superiore a quella del crinale e deve mantenersi nello sky-line ambientale esistente;
  - le costruzioni devono essere ubicate in modo da lasciare significativi coni di visuale libera del paesaggio;
  - la sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni, adeguatamente specificata con appositi elaborati grafici da allegare al progetto edilizio, deve contenere l'indicazione delle nuove opere compresi gli eventuali movimenti di terra e le sistemazioni a verde, per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree autoctone o naturalizzate.
8. Nuove strade private possono essere realizzate solo per dimostrate esigenze che non sia possibile soddisfare con strade esistenti. Esse devono avere pendenza adeguata alla morfologia del terreno, prevedere interventi di trasformazione morfologica di limitato impatto, ed essere disposte ai margini dei fondi agricoli in modo da costituire confini visivi. Il manto di superficie deve essere permeabile.
9. E' ammesso il recupero dei volumi esistenti attraverso parziali demolizioni e con eventuali traslazioni sulla pertinenza e gli ampliamenti.

## **Titolo 2      Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo**

### **Art. 72 -      Installazione di manufatti aziendali temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo da parte dell'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale.**

1. Nell'intero territorio rurale è consentita l'installazione dei seguenti manufatti:
- a. manufatti aziendali temporanei, ancorché realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie per un periodo non superiore a due anni, comprese le serre, di cui all'art. 70, comma 1 e 2, l.r. 10 novembre 2014, n. 65;
  - b. manufatti aziendali di cui all'art. 70, comma 3 lettere a) e b), l.r. 10 novembre 2014, n. 65
- ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, con l'ulteriore esclusione rispetto a:
- a. formazioni ripariali;
  - b. aree di protezione storico-ambientale (art. 12 P.T.C.P.);
  - c. nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
  - d. nell'ipotesi in cui la realizzazione delle costruzioni alteri:
    - lo sky-line ambientale dei crinali collinari esistenti;
    - la percezione, dall'intorno territoriale, di edifici storici o di pregio ambientale di cui alle presenti norme.

2. I manufatti di cui all'art. 70 comma 3 lettera b), non temporanei, che necessitano di interventi di trasformazione permanente del suolo, sono riferibili alle seguenti fattispecie:
  - a. silos;
  - b. tettoie;
  - c. concimaie, basamenti o platee;
  - d. strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile;
  - e. serre fisse;
  - f. volumi tecnici ed altri impianti;
  - g. manufatti prefabbricati, ancorché privi di fondazioni, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui;
  - h. vasche di raccolta dei liquami prodotti dagli allevamenti aziendali;
  - i. vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo;
  - j. strutture a tunnel per la copertura di foraggi o altri materiali, ancorate ad elementi prefabbricati in cemento o altro materiale pesante.
3. Il Permesso di costruire, relativo ai manufatti elencati al sovrastante comma 2, deve contenere la dichiarazione della specifica attività per cui si rende necessaria la realizzazione del manufatto.

**Art. 73 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola realizzabili dall'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale.**

1. In assenza di programma aziendale sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola, siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, e salvo i limiti e le condizioni previste nel Titolo 7 della Parte 2 delle presenti norme, i seguenti interventi:
  - a. la manutenzione straordinaria;
  - b. il restauro ed il risanamento conservativo;
  - c. la ristrutturazione edilizia conservativa intera categoria <RC>;
  - d. gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
  - e. gli interventi volti alla sostituzione di coperture in eternit con pannelli fotovoltaici integrati;
  - f. gli interventi relativi all'innovazione necessaria per il miglioramento dell'efficienza energetica;
  - g. la ristrutturazione edilizia ricostruttiva intera categoria <RR>;
  - h. le piscine, nonché gli impianti sportivi, nei limiti dettati dalle presenti norme;
2. Alle medesime condizioni di cui al comma 1, del presente articolo sono riservati all'imprenditore agricolo professionale, nel rispetto dei limiti e delle condizioni previste dalle presenti norme, i seguenti interventi:
  - le addizioni volumetriche di cui all'articolo 71 comma 1 bis l.r. 10/11/2014, n.65;
  - i trasferimenti di volumetrie di all'art. 71, comma 2, l.r. 10 novembre 2014, n. 65.

**Art. 74 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale**

1. Salvo i limiti e le condizioni previste dal titolo 7 della Parte 2 delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, previa approvazione del programma aziendale, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 72, di cui alla l.r. 10 novembre 2014, n. 65.

**Art. 75 - Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale**

1. Fatto salvo quanto stabilito all'art. 73 della L.R. 65/2014, la costruzione di nuovi edifici rurali 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, se coerente con la tipologia di questi ultimi.
2. Mediante l'applicazione di detto disposto normativo si potrà addivenire alla realizzazione di:
  - a. nuove abitazioni rurali
  - b. nuovi annessi agricoli
3. I nuovi edifici devono essere ubicati al suolo rispettando l'andamento naturale dei terreni, conseguendo aggregazione significativa con i fabbricati esistenti, evitando movimenti di terra che alterino sostanzialmente la struttura morfologica complessiva del sito e collocati nel rispetto della viabilità territoriale e poderale esistente e con opere edilizie che garantiscano una continuità con le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edilizia rurale esistente;
4. Le nuove costruzioni potranno essere collocate solo in prossimità dei nuclei poderali, se esistenti, e lungo strade esistenti, tanto che non sarà consentita l'apertura di nuove strade se non strettamente funzionali e di accesso ai fondi agricoli;
5. La realizzazione degli edifici di cui ai precedenti commi non dovrà inoltre:
  - a. interrompere le formazioni lineari arboree e/o arbustive;
  - b. comportare l'abbattimento degli alberi camporili.
6. I nuovi edifici agricoli devono essere realizzati con particolare riferimento all'edilizia sostenibile nonché alla utilizzazione delle energie rinnovabili in coerenza con il Piano di Indirizzo Energetico regionale (P.I.E.R.) e con il P.I.T./P.P.R. della Regione Toscana, ferma restando la considerazione delle esigenze produttive aziendali e gli indirizzi contenuti nel P.T.C.P. della Provincia di Firenze e, in ottemperanza a quanto previsto dalle vigenti norme regionali in materia di linee elettriche, in sede di progettazione di nuovi edifici agricoli deve essere tenuto conto degli eventuali corridoi infrastrutturali individuati per gli elettrodotti. Se previsti in prossimità di linee elettriche già esistenti, tali interventi devono garantire il rispetto del valore di qualità per il campo magnetico fissato dalla normativa vigente, anche con il ricorso ad opere di mitigazione e contenimento dell'intensità del campo magnetico stesso.
7. I materiali da impiegare per la finitura delle facciate dei nuovi edifici rurali possono essere mattoni o in pietrame a faccia vista, muratura intonacata a calce con colori tradizionali o sistemi di "dogature" in legno, cotto o metallo, setti in c.a. faccia vista, ammettendo stilemi compositivi e materiali dell'architettura contemporanea purché l'insieme compositivo si armonizzi con i valori percettivi e visivi del paesaggio d'insieme, secondo criteri di semplicità e sobrietà, tipici dell'edilizia rurale in coerenza con le finiture dei complessi edilizi prossimi all'ambito di intervento.

E' vietato l'uso di elementi tradizionali, compresi i materiali precedentemente richiamati, se non più attuali e utilizzati tramite approcci mimetici falsati, che producono effetti dannosi di "vernacularismo", evitando l'uso "posticcio" dei materiali tipo pietrame faccia vista o mattone, che devono essere utilizzati, se di finitura, con la piena dignità riconoscibile negli esempi architettonici consolidati e di pregio, anche solo testimoniale.

**Art. 76 - Costruzione di nuove abitazioni rurali**

1. La costruzione di nuove abitazioni rurali è consentita in tutto il territorio rurale, fatte salve le limitazioni disposte dalla presente normativa, ove ne sia dimostrata la necessità in rapporto alla conduzione aziendale:
  - a. previa approvazione del programma aziendale;

- b. a condizione che l'intervento non comporti rilevanti modificazioni della morfologia dei luoghi;
- c. per una superficie utile S.U. massima di 110 mq. per ogni unità abitativa, salvo che, per nuclei familiari con più di quattro componenti, casistica per la quale possono essere aggiunti 20 mq. di superficie utile per ogni componente oltre il quarto fino a una superficie utile S.U. massima di 150 mq. La superficie accessoria (SA) non potrà superare il 30% di quella utile;
- d. per superficie edificabile S.E. non inferiore a 70 mq. per ogni unità abitativa;
- e. nel rispetto dei seguenti criteri:
  - l'abitazione deve, preferibilmente, essere realizzata separatamente dagli annessi o, se realizzata in un unico corpo di fabbrica, mantenere comunque una netta separazione tra la parte residenziale e la parte utilizzata come deposito mezzi di produzione;
  - la tipologia edilizia dovrà essere improntata a criteri di semplicità formale, prediligendo la creazione di corpi edilizi di forma regolare e compatta, tipologicamente coerente con il contesto agricolo prossimo all'ambito di intervento, saranno pertanto da prediligere soluzioni architettoniche che si sviluppano su più livelli. Nell'ipotesi di proposte che si discostano tipologicamente dal modello insediativo peculiare degli ambiti rurali, o nel caso di assetti compositivi contemporanei, il progetto dovrà documentare la coerenza e l'integrazione della nuova struttura con i segni naturali riconoscibili nell'insieme ambientale, senza interferire con gli elementi del sistema insediativo storico, ponendosi per quanto possibile in aderenza a salti di quota del terreno o a cortine vegetazionali esistenti;
  - la nuova costruzione non potrà superare due piani fuori terra, e comunque un'altezza massima del fronte della costruzione non superiore a ml. 7,00.

Sono ammesse altezze maggiori nel caso di interventi ristrutturazione urbanistica di edifici esistenti, o nel caso di soluzioni architettoniche che si discostino dalle prescrizioni di cui sopra, previa presentazione di elementi che consentano di valutare l'inserimento delle nuove volumetrie nel contesto paesistico ambientale previa acquisizione di parere della Commissione Edilizia

- 2. La realizzazione delle abitazioni rurali è ammessa, ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, con l'ulteriore esclusione rispetto a:
  - a. formazioni ripariali;
  - b. ambiti di protezione storico-ambientale di cui dall'art. 12 del P.T.C.P.;
  - c. nelle aree boschive;
  - d. nell'ipotesi in cui la realizzazione delle costruzioni alteri:
    - lo sky-line ambientale dei crinali collinari esistenti;
    - la percezione, dall'intorno territoriale, di edifici storici o di pregio ambientale di cui alle presenti norme.

#### **Art. 77 - Costruzione di nuovi annessi agricoli**

- 1. La costruzione di nuovi annessi agricoli è consentita:
  - a. previa approvazione del programma aziendale;
  - b. a condizione che l'intervento non comporti rilevanti modificazioni della morfologia dei luoghi;
  - c. senza dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;

- d. privilegiando la dislocazione degli annessi in prossimità del centro aziendale e comunque in localizzazioni in cui risulti minimo l'impegno di suolo per creazione viabilità ed altre strutture di servizio;
2. La realizzazione degli annessi di cui al comma 2 è ammessa in tutto il territorio rurale, ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, con l'ulteriore esclusione rispetto a:
    - a. formazioni ripariali;
    - b. ambiti di protezione storico-ambientale, salvi i casi in cui sia dimostrata la necessità dai programmi aziendali e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area (conformemente a quanto disposto dall'art. 12 del P.T.C.P.);
    - c. nelle aree boschive;
    - d. nell'ipotesi in cui la realizzazione delle costruzioni alteri:
      - lo sky-line ambientale dei crinali collinari esistenti;
      - la percezione, dall'intorno territoriale, di edifici storici o di pregio ambientale di cui alle presenti norme.
  3. Gli annessi agricoli stabili sono costruzioni destinate in via esclusiva ad usi agricolo-produttivi o di supporto alle attività aziendali, ivi comprese quelle faunistico-venatorie, e prive di dotazioni idonee ad utilizzo abitativo, commerciale non aziendale, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo.
  4. Gli annessi agricoli possono configurarsi, in tutto o in parte, come locali interrati o seminterrati.
  5. Gli annessi agricoli devono essere di norma realizzati in prossimità di strade o viabilità vicinali o poderali esistenti, limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati. E' comunque fatta salva la facoltà dell'Amm./ne Comunale - in sede di valutazione dei progetti edilizi - di impartire indicazioni in senso diverso al fine di mitigare il più possibile l'effetto visivo generato dai nuovi annessi.
  6. E' ammessa la realizzazione di locali interrati per finalità produttive (cantine, depositi). L'accesso a tali locali dovrà essere assicurato mediante scale, rampe della larghezza massima di ml. 4,00, ovvero montacarichi ubicati all'interno della proiezione a terra della superficie coperta dell'edificio.
  7. L'altezza massima del fronte della costruzione, non potrà essere superiore a 5 ml, e la copertura dovrà essere a capanna o a padiglione con falde inclinate con una pendenza compresa tra il 25% e 30% e con un aggetto di gronda non superiore a ml. 0,70. La copertura dovrà essere realizzata in tegole di laterizio o in lastre verniciate in colore rosso mattone prestampate collegabili, sia in metallo che in fibrocemento. Per tutti i manufatti con S.E. superiore ai 1.000 mq. la pendenza della copertura non potrà essere superiore al 25%. Sono ammesse altezze maggiori nel caso di interventi ristrutturazione urbanistica di edifici esistenti o per annessi destinati a specifiche attività ed esigenze aziendali, o soluzioni architettoniche che si discostino dalle prescrizioni di cui sopra, previa presentazione di elementi che consentano di valutare l'inserimento delle nuove volumetrie nel contesto paesistico ambientale previa acquisizione di parere della Commissione Edilizia.
  8. Non sono ammesse pensiline ad eccezione di quelle a protezione dei vani porta, da realizzare con aggetto massimo di ml. 1,00, con larghezza pari a quella dei vani porta più ml. 0,30 per lato, coperte con lo stesso materiale della copertura dell'annesso.
  9. Gli annessi agricoli realizzati ai sensi della presente norma non possono mutare la destinazione d'uso agricola.

**Art. 78 - Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A.**

1. La costruzione di nuovi annessi agricoli minimi, di cui all'art. 73, ultimo comma, L.R. 10 novembre 2014, n. 65, strettamente necessari all'attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale è consentita per fondi sprovvisti di annessi agricoli o con annessi agricoli aventi complessivamente superficie coperta inferiore a 150 mq..
2. La costruzione di nuovi annessi agricoli di cui al precedente comma è ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - a. fino al raggiungimento di una S.E. massima di 150 mq. (comprendono la S.E. di eventuali annessi esistenti);
  - b. sempreché l'azienda agricola mantenga in produzione terreni per superfici maggiori od uguali al 50% delle superfici indicate al successivo art. 81 delle presenti norme;
3. La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime nel caso di imprenditori agricoli esercitanti in via prevalente una delle seguenti attività:
  - a. allevamento intensivo di bestiame (15 mq. a capo);
  - b. trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
  - c. acquicoltura;
  - d. allevamento di fauna selvatica;
  - e. cinotecnica;
  - f. allevamenti zootecnici minori.
4. Per le attività di cui alle lettere b, c, d, e, e f del precedente comma, la dimensione massima dei nuovi annessi non potrà superare i 150 mq. di S.E..
5. La costruzione di annessi agricoli di cui ai commi precedenti, è ammessa, alle seguenti condizioni:
  - a. i terreni delle aziende siano sprovvisti di costruzioni, o se presenti risultino di superficie insufficiente per la conduzione della stessa;
  - b. siano dimostrate le necessità di realizzazione dell'annesso in relazione alle esigenze dell'attività svolta;
  - c. l'azienda abbia una superficie fondiaria minima non inferiore a mq 5000 (limitatamente alle costruzioni di cui al precedente comma 3);
  - d. non possono essere rilasciati permessi per l'edificazione di annessi agricoli nei 10 anni successivi:
    - all'avvenuto cambio di destinazione di edifici rurali esistenti per scopi diversi dall'agricoltura;
    - all'avvenuto frazionamento dei fondi agricoli;
  - e. deve essere provveduto prioritariamente al recupero degli edifici esistenti.
6. Ha titolo alla realizzazione dell'annesso il titolare dell'Azienda agricola regolarmente iscritta alla CCIAA.
7. La realizzazione degli annessi è subordinata al rilascio di specifico titolo abilitativo, alla demolizione di tutti i manufatti precari eventualmente presenti sul fondo, alla sottoscrizione di un atto d'obbligo unilaterale che preveda l'obbligo a:
  - a. non mutare la destinazione d'uso agricola dell'annesso;
  - b. non alienare separatamente dai nuovi edifici rurali le superfici fondiarie a cui l'annesso è a servizio.

8. La costruzione di nuovi annessi di cui ai commi precedenti, ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, è consentita su tutto il territorio rurale con l'esclusione rispetto a:
  - a. aree di protezione storico-ambientale (art. 12 P.T.C.P.);
  - b. nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42;
  - c. nell'ipotesi in cui la realizzazione delle costruzioni alteri:
    - lo sky-line ambientale dei crinali collinari esistenti;
    - la percezione, dall'intorno territoriale, di edifici storici o di pregio ambientale di cui alle presenti norme;
  - d. formazioni ripariali.
9. Detti annessi devono essere realizzati con materiali tradizionali tipici della zona secondo i criteri stabiliti dal precedente articolo 77.
10. La progettazione deve garantire l'inserimento della costruzione nel territorio con un attento studio relativo all'impatto paesaggistico ed ambientale.
11. L'ubicazione deve essere in continuità od in prossimità di eventuali fabbricati esistenti od in aderenza a muri o terrazzamenti o ciglioni esistenti. Qualora l'andamento del terreno lo consenta sono obbligatorie soluzioni interrato o seminterrate.
12. L'apertura di nuovi percorsi di accesso, gli sbancamenti di terreno, l'abbattimento di alberature, devono essere contenuti al minimo, e le sistemazioni idraulico-agrarie necessarie devono far parte integrante del progetto di realizzazione o ristrutturazione dell'annesso.
13. Gli annessi agricoli di cui al presente articolo, in coerenza con i contenuti del P.I.E.R. e del P.I.T./P.P.R. della Regione Toscana, ferma restando la considerazione delle esigenze produttive aziendali e gli indirizzi contenuti nel P.T.C.P. della Provincia di Firenze, devono essere realizzati con materiali ed elementi tipologici confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, con particolare riferimento all'edilizia sostenibile, ai fabbricati in legno ed i fabbricati tradizionali nonché alla utilizzazione delle energie rinnovabili.

**Art. 79 - Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.)**

1. Il programma aziendale dovrà specificare gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrivere la situazione attuale e individuare gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistico territoriale e regolamentare comunale, provinciale e regionale.
2. Il programma aziendale contiene i seguenti dati e informazioni:
  - a. l'anagrafica aziendale;
  - b. la descrizione della situazione attuale dell'azienda;
  - c. la descrizione degli interventi programmati e della situazione aziendale a regime;
  - d. la descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive e delle attività connesse accompagnata da idonea rappresentazione grafica, articolata a seconda dell'intervento edilizio prospettato;
  - e. la verifica di conformità degli interventi programmati con la vigente strumentazione urbanistica del comune e della provincia;
  - f. una relazione concernente gli effetti attesi degli interventi programmati sulle risorse ambientali e paesaggistiche;
  - g. l'indicazione di massima dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso.
3. La descrizione della situazione attuale dell'azienda deve indicare:



- a. la superficie fondiaria aziendale, individuata in termini catastali e graficamente rappresentata con l'indicazione delle parti interessate dal programma aziendale;
  - b. la superficie agraria utilizzata, comprensiva degli ordinamenti colturali;
  - c. la determinazione delle ore lavoro necessarie alla conduzione dell'azienda sulla base dell'ordinamento colturale sopra indicato;
  - d. gli impianti, le infrastrutture e le dotazioni aziendali;
  - e. gli edifici esistenti con specificazioni in termini di ubicazione, volumi complessivi e superfici utili, legittimità urbanistico-edilizia, tipologia e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione ed effettiva utilizzazione a carattere residenziale o produttivo; l'individuazione delle eventuali risorse paesaggistiche ed ambientali oggetto di trasformazione a seguito dell'attuazione del programma, con particolare riferimento alle seguenti tipologie:
    - le formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali, indicandone le specie;
    - le alberature segnaletiche di confine o di arredo; gli individui arborei fuori foresta tutelati ai sensi della normativa vigente nonché le formazioni arboree d'argine di ripa o di golena;
    - i corsi d'acqua naturali o artificiali nonché la rete scolante artificiale principale; le particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti;
    - le risorse paesaggistiche ed ambientali e, in particolare, i manufatti aventi valore paesaggistico, storico o testimoniale censiti dagli enti pubblici territoriali;
    - la viabilità rurale esistente;
    - la tessitura agraria.
4. La descrizione degli interventi programmati e della situazione aziendale a regime è articolata in ordine a:
- a. l'utilizzazione delle superfici aziendali e gli ordinamenti colturali adottati;
  - b. le eventuali attività programmate e connesse a quelle agricole;
  - c. la determinazione delle ore lavoro necessarie alla conduzione dell'azienda sulla base dell'ordinamento colturale a regime;
  - d. gli eventuali interventi di miglioramento ambientale connessi con le attività di trasformazione colturale programmate e gli eventuali interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici;
  - e. gli eventuali interventi ritenuti necessari per il perseguimento degli obiettivi di tutela paesaggistica e naturalistica delle presenti norme;
  - f. l'indicazione di impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali necessari per il raggiungimento degli obiettivi programmati.
5. La descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive e delle attività connesse accompagnata da idonea rappresentazione grafica, articolata a seconda dell'intervento edilizio prospettato deve evidenziare:
- a. gli edifici esistenti ritenuti non necessari e non coerenti con le finalità economiche e strutturali del programma e non più collegati o collegabili, anche con adeguamenti edilizi, all'attività programmata, con la individuazione delle relative pertinenze;
  - b. gli edifici da realizzare, in rapporto di stretta funzionalità con gli interventi programmati sui fondi rurali, con specificazioni in termini di ubicazione, volumi e superfici utili, tipologia, caratteristiche costruttive e porzioni dell'azienda cui ciascun edificio è riferito;
  - c. gli edifici esistenti, con l'individuazione delle superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale, nonché gli altri eventuali interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente.

6. L'indicazione di massima dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso consiste in un coerente cronoprogramma delle attività con indicati:
  - a. gli interventi agronomici;
  - b. gli interventi di miglioramento ambientale ove previsti;
  - c. gli interventi di natura edilizia.
7. Il differimento della realizzazione di alcuni interventi, non comporta modificazione del programma aziendale e della convenzione (o atto d'obbligo unilaterale) connessa. Il differimento può avvenire previa comunicazione al Comune e nel rispetto della necessaria correlazione tra tutte gli interventi previsti dal P.A.P.M.A.A.
8. Non costituiscono modificazione del programma aziendale le varianti agli interventi edilizi programmati, comprese le varianti in corso d'opera, che risultino conformi agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, coerenti sotto il profilo agronomico con gli assetti colturali e produttivi dell'azienda previsti dal programma aziendale approvato, e che comunque:
  - a. non comportino incremento della superficie utile complessiva di nuova realizzazione prevista dal programma aziendale;
  - b. non comportino incremento superiore al 20 per cento per singolo edificio di nuova realizzazione;
  - c. non interessino edifici o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale (RV, V, VM);
  - d. non comportino modifiche alla tipologia degli edifici di nuova costruzione programmati.
  - e. le varianti non interessi beni oggetto di programmi aziendali con valore di piano attuativo.
9. I P.A.P.M.A.A. disciplinano gli eventuali frazionamenti delle aziende agricole, preordinati o meno ad atti di trasferimento immobiliare ed accompagnati o meno dalla modifica della destinazione d'uso degli edifici esistenti. In tal caso i P.A.P.M.A.A.:
  - a. perseguono il mantenimento delle funzioni di presidio del territorio rurale su tutta l'area interessata dal Programma, favorendo, attraverso specifici obblighi contenuti nella relativa convenzione, il perdurare del rapporto pertinenziale tra gli edifici e i fondi individuati per un periodo di tempo non inferiore ai dieci anni;
  - b. limitano il fabbisogno di nuovi annessi agricoli stabili in caso di trasferimento immobiliare. A tal fine le aree di pertinenza agricola attribuite agli edifici esistenti interessano - salve eccezionali e motivate ipotesi - tutta la superficie corrispondente alla consistenza originaria dell'azienda agricola;
  - c. prevengono i fenomeni di parcellizzazione fondiaria, evitando la ripartizione della superficie aziendale in piccoli appezzamenti di terreno, salvo casi eccezionali adeguatamente motivati.
10. Il dimensionamento delle nuove costruzioni previste dal P.A.P.M.A.A. è determinato tenendo conto dell'obbligo di procedere prioritariamente al recupero e alla riqualificazione architettonico-funzionale degli eventuali annessi agricoli non utilizzati esistenti su uno o più appezzamenti di proprietà dell'azienda richiedente.

#### **Art. 80 - Programma aziendale con valore di piano attuativo**

1. Il programma aziendale ha valore di piano urbanistico attuativo, oltre a quanto previsto dalla L.R. 65/2014 (art. 74 c. 13 e art. 107 – ristrutturazione urbanistica comportante deruralizzazione), qualora preveda:
  - a. la costruzione di nuove abitazioni rurali aventi una volumetria superiore a 1.500 mc;
  - b. creazione di nuovo centri aziendali (costituiti da abitazioni e annessi agricoli), aventi una volumetria complessiva superiore a 3.000 mc;
  - c. la costruzione di nuovi annessi rurali aventi una volumetria superiore a 2.000 mc. riferita ad un unico corpo di fabbrica;

- d. la costruzione di nuovi annessi rurali aventi una volumetria superiore a 2.000 mc. riferita a più corpi di fabbrica quando, su parere della Commissione Urbanistica, sono ritenuti in stretta prossimità fra loro.
  - e. Tuttavia, anche in caso di localizzazione in ambiti differenziati la Commissione Urbanistica potrà valutare il corretto inserimento ambientale in relazione alle trasformazioni indotte dal sistema delle infrastrutture da realizzare, e assoggettare anche in questo caso l'intervento a P.U.A.
  - f. interventi di ristrutturazione urbanistica per un volume superiore a 2.500 mc.
2. Il programma aziendale ha altresì valore di piano attuativo nei casi di cui all'art. 107, comma 4, L.R. 10 novembre 2014, n. 65.
  3. Il programma aziendale con valore di piano attuativo deve essere corredato dei seguenti elaborati, i quali hanno lo scopo di descrivere la localizzazione e l'inserimento degli interventi nel territorio, dimostrando la compatibilità di tipo paesaggistico-ambientale e le garanzie per la conservazione degli aspetti architettonici degli edifici meritevoli esistenti:
    - a. estratto della cartografia del P.O. con l'individuazione delle aree interessate dal P.A.P.M.A.A.
    - b. rilievo planimetrico della proprietà in scala appropriata all'intervento, comunque non inferiore a 1:1000, con evidenziazione delle colture in atto, delle alberature, delle sistemazioni idraulico-agrarie e della viabilità;
    - c. progetto di massima delle opere proposte con prospetti e profili in scala 1:200;
    - d. sezioni territoriali adeguate alla tipologia di intervento, all'andamento morfologico dei suoli, all'inserimento trasversale, redatte allo stato attuale e di progetto;
    - e. documentazione fotografica dalla breve – media – lunga distanza da e verso il bene oggetto di tutela e del complesso dell'area di pertinenza;
    - f. documentazione fotografica di dettaglio;
    - g. relazione illustrativa;
    - h. norme di attuazione;
    - i. schema di convenzione o atto d'obbligo;
    - j. ricognizione delle criticità ambientali rinvenibili sia sugli ambiti di proprietà che sulle aree contermini;
    - k. ricognizione sul sistema delle infrastrutture e delle risorse che ne documenti l'entità e lo stato (Sistema viabilistico di accesso al complesso oggetto di P.A.P.M.A.A., analisi dimensionale e analisi dello stato conservativo – Sistema infrastrutture/Risorse previa acquisizione di specifico parere e n.o. da parte degli enti erogatori dei servizi atti a dimostrare la presenza, lo stato, e l'eventuale necessità di integrazione delle infrastrutture stesse);
    - l. proposta progettuale degli interventi di sistemazione ambientale relativa agli ambiti dell'azienda ed ai "sistemi" di cui al punto sovrastante corredata di specifici computi estimativi delle spese da sostenere;
    - m. qualora il programma aziendale preveda la realizzazione di nuove abitazioni, in relazione alle quantità minime di spazi pubblici prescritte per le zone <E> dall'articolo 4.4 del D.M. 1444/1968, sarà possibile provvedere alla loro cessione, se dimensionalmente e localizzativamente funzionali all'utilizzo prescritto per legge, o alla loro monetizzazione.
  4. Il P.A.P.M.A.A. con valore di Piano Urbanistico Attuativo è approvato secondo le procedure degli strumenti urbanistici attuativi.

#### **Art. 81 - Superfici fondiari minime**

1. Le superfici fondiari minime, da mantenere in produzione per consentire la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli, sono quelle stabilite dall'art. 5 del

regolamento di attuazione dell'art. 84 della L.R. 65/2014 emanato con D.P.G.R. 25 agosto 2016 n. 63/R:

- a. 0,8 ettari per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ettari quando almeno il 50 per cento delle colture è protetto in serra;
  - b. 3 ettari per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
  - c. 4 ettari per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
  - d. 6 ettari per colture seminate, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
  - e. 10 ettari per i castagneti da frutto, l'arboricoltura da legno e le tartufaie coltivate come definite dalla normativa regionale;
  - f. 30 ettari per altre superfici boscate ed assimilate.
2. Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime previste al comma 1 del presente articolo.
  3. Per le aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale operatori biologici di cui all'articolo 3 della L.R.T. n. 49/1997, le superfici fondiarie minime di cui al comma 2 del presente articolo sono ridotte del 30 per cento.
  4. Le variazioni delle superfici fondiarie di cui al comma 1 del presente articolo conseguenti a provvedimenti della Regione o della Provincia sono automaticamente recepite dal presente regolamento senza che ciò costituisca variante all'atto di governo.
  5. La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime nel caso di imprenditori agricoli esercitanti 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. acquicoltura;
    - d. allevamento di fauna selvatica;
    - e. cinotecnica;
    - f. allevamenti zootecnici minori.

### **Titolo 3      Disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo**

#### **Art. 82 -      Trasformazioni delle aree di pertinenza degli edifici**

1. Gli interventi e le sistemazioni che interessano aree di pertinenza degli edifici con destinazione non agricola, comprese le installazioni stagionali di cui all'art. 136, comma 2, lett. c bis), L.R. 10 novembre 2014, n. 65 situati in territorio rurale devono:
  - a. assicurare il mantenimento delle caratteristiche di ruralità delle aree di pertinenza, nonché i caratteri tipologici e i materiali propri dei resedi;
  - b. privilegiare il riutilizzo di manufatti esistenti nell'area di pertinenza;
  - c. non comportare alterazione della struttura morfologica dei terreni.

#### **Art. 83 -      Interventi di sistemazione ambientale**

1. Gli interventi di sistemazione ambientale definiscono l'insieme delle opere di riqualificazione da attuarsi su terreni ad uso agricolo costituenti aree di pertinenza - di dimensioni non inferiori a un ettaro - di edifici che hanno mutato o sono soggetti a procedimenti in itinere sottesi al cambio della destinazione d'uso agricola.

2. Tali interventi devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle invarianti strutturali e delle risorse naturali e/o essenziali esistenti nelle aree interessate, concorrendo in tal modo al presidio e alla conservazione degli assetti agrari e ambientali.
3. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale, devono prioritariamente prevedere opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica. Essi riguardano esclusivamente le aree di pertinenza dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento, appositamente individuate dal progetto edilizio correlato.
4. Lo scomputo degli specifici oneri è consentito solo a fronte di interventi di rilevanza pubblica o di interesse pubblico e/o generale, quali:
  - a. il recupero e la conservazione delle sistemazioni idraulico-agrarie di impianto storicizzato;
  - b. la manutenzione straordinaria e/o il ripristino di tratti di strade vicinali normalmente aperte al passo pubblico;
  - c. la manutenzione di percorsi pedonali aperti al pubblico;
  - d. la tutela dei manufatti di rilevanza storico-culturale o testimoniale;
  - e. la tutela delle formazioni arboree decorative, nonché delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti;
  - f. il recupero, anche attraverso operazioni di reimpianto, di fasce arborate-arbustate di valenza naturalistica al fine di accrescere la biodiversità di ambiti agricoli intensamente coltivati.
5. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale devono essere corredati dalla seguente documentazione minima:
  - a. relazione tecnica di progetto;
  - b. rapporto cartografico su catastale in scala minima 1:2.000 e su topografico in scala minima 1:5.000 della ubicazione delle opere;
  - c. particolari costruttivi per opere edilizie e murature in scala minima 1:500;
  - d. sezioni e piani quotati per le opere che prevedono movimenti di terreno;
  - e. documentazione fotografica dei luoghi prima degli interventi con riprese da punti noti;
  - f. computo metrico estimativo redatto su prezzi ufficiali.
6. L'adozione del titolo abilitativo relativo agli interventi urbanistico edilizi da attuarsi sul fabbricato di riferimento è in ogni caso subordinata alla stipula di una convenzione, con idonee garanzie circa la corretta esecuzione e manutenzione degli interventi di sistemazione ambientale previsti dal progetto.
7. Al termine dei lavori, al fine di ottenere lo svincolo delle garanzie offerte, il titolare dell'autorizzazione deve presentare:
  - a. la relazione finale di asseveramento, con documentazione fotografica, attestante la conformità dell'opera realizzata al progetto iniziale;
  - b. gli elaborati cartografici alle scale di cui sopra;
  - c. il computo metrico a consuntivo.
8. Nel caso di aree di pertinenza inferiori all'ettaro non si dà luogo alla sottoscrizione della convenzione, o dell'atto d'obbligo, e sono corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune e connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo, in misura comunque non inferiore alla quota massima stabilita per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima stabilita per gli interventi di nuova edificazione.

#### **Art. 84 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale**

1. I manufatti per l'attività agricola amatoriale possono essere realizzati in legno, ancorati al suolo senza opere murarie.

2. Hanno esclusiva destinazione di rimessaggio di prodotti, attrezzi, macchinari agricoli, sono privi di dotazioni idonee all'utilizzo abitativo, commerciale, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo.
3. L'installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale è consentita:
  - a. se non sussistono sul fondo costruzioni stabili legittime utilizzabili allo stesso scopo;
  - b. se sul fondo è presente una costruzione stabile legittima di dimensioni inferiori a quelle massime consentite ai sensi del successivo comma 8.
4. Il posizionamento dei manufatti per l'attività agricola amatoriale deve limitare al massimo l'impatto paesaggistico complessivo. Ferme restando le disposizioni che discendono da fonti sovraordinate, sono ammessi in tutto il territorio rurale con l'esclusione rispetto a:
  - a. formazioni ripariali;
  - b. aree di protezione storico-ambientale (art. 12 P.T.C.P.);
  - c. nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42;
  - d. nel parco archeologico di Semifonte – tavola PR01a
  - e. nell'ipotesi in cui la realizzazione delle costruzioni alteri:
    - lo sky-line ambientale dei crinali collinari esistenti;
    - la percezione, dall'intorno territoriale, di edifici storici o di pregio ambientale di cui alle presenti norme;
5. La realizzazione di annessi non deve interrompere la linearità delle:
  - formazioni lineari arboree e/o arbustive;
  - comportare l'abbattimento degli alberi camporili.
6. Il posizionamento dei manufatti per l'attività agricola amatoriale deve essere contestualizzato con l'assetto agrario esistente.
7. I soggetti abilitati all'installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui al presente articolo sono gli operatori dell'agricoltura amatoriale e/o del tempo libero, ovvero privati cittadini e/o soggetti che svolgono attività agricole a livello amatoriale e/o per autoconsumo.
8. La superficie dei manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui al presente articolo non può comunque superare i 30 mq. di Superficie coperta (comprendendo la S.E. di eventuali annessi esistenti) ed è determinata in funzione di almeno uno dei seguenti parametri:
  - a. manufatti di Superficie coperta pari a mq. 30 a servizio di:
    - Sup. minima
    - mq. 6.000 vigneto, frutteto e orto;
    - mq. 15.000 oliveto;
    - mq. 30.000 seminativo.
  - b. manufatti di Superficie coperta massima pari a mq. 18 a servizio di:
    - Sup. minima
    - mq. 3.000 vigneto, frutteto e orto;
    - mq. 7.000 oliveto;
    - mq. 15.000 seminativo.
  - c. manufatti di Superficie coperta massima a mq. 12 a servizio di:
    - Sup. minima
    - mq. 1.500 vigneto, frutteto e orto;
    - mq. 3.000 oliveto;
    - mq. 7.000 seminativo.

d. manufatti di Superficie coperta massima pari a mq. 10 a servizio di:

- Sup. minima
- mq.300 vigneto, frutteto e orto;
- mq. 1000 oliveto;
- mq. 3.000 seminativo.

9. Le superfici di cui al precedente comma devono essere contigue e non conseguire a frazionamenti parziali di fondi agricoli posti in essere successivamente alla data di adozione del presente Piano operativo.
10. La realizzazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui al presente articolo è consentita previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, riferito all'intera superficie di proprietà. L'atto d'obbligo dovrà contenere anche:
  - a. l'impegno a mantenere in produzione i terreni cui il manufatto è riferito;
  - b. l'impegno alla rimozione del manufatto al cessare dell'attività agricola o ovvero nel caso che vengano meno le superfici minime previste dal precedente comma 8;
  - c. l'obbligo a non mutare la destinazione d'uso agricola dell'annesso;
  - d. l'obbligo a non frazionare il fondo a cui l'annesso è a servizio;
  - e. l'impegno del richiedente alla rimozione del manufatto e al ripristino dei luoghi al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo. In caso di inottemperanza l'annesso o il manufatto agricolo assumerà i caratteri di opera realizzata in assenza di Titolo abilitativo e quindi soggetto alle sanzioni previste dal Titolo IV – Capo II – D.P.R. 380/01 e titolo VII – Capo II – della L.R. 65/2014;
  - f. l'impegno ad accettare le sanzioni in caso del non rispetto degli impegni assunti.
11. L'atto d'obbligo contiene la specificazione degli interventi di sistemazione ambientale tesi al mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché alla tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.
12. I manufatti costruiti ai sensi del presente articolo non possono essere alienati separatamente dal fondo sui cui insistono e devono essere rimossi al cessare dell'attività agricola.
13. Non è ammesso più di un annesso per la medesima area.
14. L'installazione degli annessi di cui al presente articolo non dà luogo a diritti edificatori per un loro possibile riuso a fini diversi.
15. Gli annessi di cui al presente articolo costituiscono intervento "una tantum" per fondi per autoconsumo e non sono sommabili a volumi preesistenti, costruiti con la disciplina vigente, o derivati da opere oggetto di condono, sanatoria o altri procedimenti.
16. La realizzazione degli annessi può avvenire raggruppando più strutture, in tal caso ogni struttura può essere ampliata di mq. 4.
17. E' prescritto che l'approvvigionamento idrico del terreno sia effettuato tramite pozzi legalmente realizzati e che non comporti una diminuzione della risorsa idrica a disposizione dei cittadini per l'uso potabile.
18. Devono essere inoltre rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a. L'installazione non può comportare alcuna modifica permanente allo stato dei luoghi, alle curve di livello, né comportare sbancamenti o altri interventi di impatto ambientale: pertanto tali annessi devono essere semplicemente appoggiati al suolo senza la formazione di sottofondazione per pavimenti e non deve essere presente alcuna opera di fondazione in muratura. Sono consentiti, ove indispensabili, limitati e modesti sistemi di spianamento per la posa e l'ancoraggio deve essere facilmente rimovibile.
  - b. Gli annessi devono essere in legno, con copertura a falde a capanna di materiale ecologicamente compatibile (guaina ardesiata o altro), verniciato di colore bruno (marrone).

- c. Il vano porta può essere anche in materiale alternativo al legno e in questo caso deve essere verniciato di colore bruno (marrone).
- d. Le aperture per l'areazione devono essere della dimensione di 60 x 80 massima, le partizioni di chiusura di tali aperture non devono essere dotate di vetri, e se non in legno devono essere verniciati colore bruno (marrone).
- e. I manufatti siano provvisti di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo.

**Art. 85 - Box per il ricovero amatoriale di equini**

1. La realizzazione di manufatti, recinti per cavalli, tettoie e box per cavalli per il ricovero amatoriale di equini, realizzati con strutture precarie a carattere temporaneo, in aree frazionate non successivamente alla data di adozione del presente P.O., è consentita nell'intero territorio agricolo, ad esclusione rispetto a:
  - a. formazioni ripariali;
  - b. aree di protezione storico-ambientale (art. 12 P.T.C.P.);
  - c. nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42;
  - d. nell'ipotesi in cui la realizzazione delle costruzioni alteri:
    - lo sky-line ambientale dei crinali collinari esistenti;
    - la percezione, dall'intorno territoriale, di edifici storici o di pregio ambientale di cui alle presenti norme.
2. La realizzazione di annessi non deve interrompere la linearità delle:
  - formazioni lineari arboree e/o arbustive;
  - comportare l'abbattimento degli alberi camporili.
3. E' consentita la realizzazione di box per il ricovero di equini, e di un relativo annesso, nel rispetto dei seguenti criteri:
  - a. superficie fondiaria minima non inferiore a mq. 1000;
  - b. costruzione del box e dell'annesso in legno;
  - c. superficie coperta massima del box di 15 mq. per capo, fino ad un massimo di superficie di 45 mq. per tre capi;
  - d. superficie coperta massima dell'annesso pari a mq. 30;
  - e. schermature con piante autoctone per limitare l'impianto visivo dei manufatti.
4. Le strutture di cui al presente articolo sono ammesse per la detenzione di animali a scopo amatoriale in numero massimo pari a tre unità.
5. L'edificazione di tali annessi può avvenire anche raggruppando su un unico fondo più attrezzature di pertinenza di lotti fra loro confinanti, in questo caso la superficie dell'annesso potrà essere ampliata di 9,00 mq.
6. E' prescritto che l'approvvigionamento idrico del terreno sia effettuato tramite pozzi legalmente realizzati e che non comporti una diminuzione della risorsa idrica a disposizione dei cittadini per l'uso potabile.
7. La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo è subordinata alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che contenga l'impegno al mantenimento delle strutture in buone condizioni e decoro, alla rimozione dei manufatti al cessare delle esigenze, e non alienare i manufatti separatamente dal fondo sul quale insistono.
8. Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a. L'installazione non può comportare alcuna modifica permanente allo stato dei luoghi, alle curve di livello, né comportare sbancamenti o altri interventi di impatto ambientale: pertanto tali annessi devono essere semplicemente appoggiati al suolo senza la formazione di sottofondazione per pavimenti e non deve essere presente alcuna opera di



fondazione in muratura. Sono consentiti, ove indispensabili, limitati e modesti sistemi di spianamento per la posa e l'ancoraggio deve essere facilmente rimovibile.

- b. Gli annessi devono essere in legno, con copertura a falde inclinate, di materiale ecologicamente compatibile (guaina ardesiata o altro), verniciato di colore bruno (marrone);
  - c. L'altezza di dette strutture precarie non può essere maggiore di ml. 2.40 nel punto più basso, con pendenze di falda non superiore al 30%.
9. I ricoveri devono soddisfare le esigenze igieniche ed essere agevolmente lavabili e disinfettabili: le acque di scolo derivanti dal lavaggio dovranno obbligatoriamente essere sottoposte ad adeguato trattamento, al fine di garantire la tutela dei corpi idrici ricettori e delle acque sotterranee.

**Art. 86 - Altri manufatti per il ricovero amatoriale di animali di bassa corte, felini e cani**

1. La realizzazione di manufatti, di ricoveri per animali di bassa corte ad uso amatoriale, felini e cani, in aree frazionate non successivamente alla data di adozione del presente P.O., è consentita nell'intero territorio agricolo, ad esclusione rispetto a:
  - a. formazioni ripariali;
  - b. aree di protezione storico-ambientale (art. 12 P.T.C.P.);
  - c. nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42;
  - d. nell'ipotesi in cui la realizzazione delle costruzioni alteri:
    - lo sky-line ambientale dei crinali collinari esistenti;
    - la percezione, dall'intorno territoriale, di edifici storici o di pregio ambientale di cui alle presenti norme.
2. La realizzazione di annessi non deve interrompere la linearità delle:
  - formazioni lineari arboree e/o arbustive;
  - comportare l'abbattimento degli alberi camporili.
3. E' consentita la realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo nel rispetto delle seguenti caratteristiche:
  - a. superficie fondiaria minima non inferiore a mq. 500;
  - b. superficie massima dello spazio recintato di mq. 25;
  - c. recinzione metallica con paletti in legno o ferro verniciato di altezza max. di mt. 1,80 e con la possibilità di collocare la recinzione anche in copertura;
  - d. manufatto in legno per il ricovero avente Superficie coperta non maggiore al 50% dell'area recintata;
  - e. schermature con piante autoctone per limitare l'impianto visivo dei manufatti.
4. Il titolo abilitativo finalizzato alla realizzazione dei ricoveri di cui al presente articolo è subordinata alla sottoscrizione di un impegno al mantenimento delle strutture in buone condizioni e decoro, alla rimozione dei manufatti al cessare delle esigenze, e a non alienare i manufatti separatamente dal fondo sul quale insistono.
5. Le strutture di cui al presente articolo sono ammesse per la detenzione di animali a scopo amatoriale in numero massimo di:
  - a. cinque esemplari canini;
  - b. dieci esemplari felini;
  - c. quindici esemplari di animali da bassa corte.
6. I ricoveri devono soddisfare le esigenze igieniche ed essere agevolmente lavabili e disinfettabili: le acque di scolo derivanti dal lavaggio dovranno obbligatoriamente essere

sottoposte ad adeguato trattamento, al fine di garantire la tutela dei corpi idrici ricettori e delle acque sotterranee.

**Art. 87 - Manufatti per il ricovero di bovini, suini e ovicaprini**

1. La realizzazione di manufatti, per il ricovero amatoriale di bovini, suini e ovicaprini, realizzati con strutture precarie a carattere temporaneo, in aree frazionate non successivamente alla data di adozione del presente P.O., è consentita nell'intero territorio agricolo, ad esclusione rispetto a:
  - a. formazioni ripariali;
  - b. aree di protezione storico-ambientale (art. 12 P.T.C.P.);
  - c. nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42;
  - d. nell'ipotesi in cui la realizzazione delle costruzioni alteri:
    - lo sky-line ambientale dei crinali collinari esistenti;
    - la percezione, dall'intorno territoriale, di edifici storici o di pregio ambientale di cui alle presenti norme.
2. La realizzazione di annessi non deve interrompere la linearità delle:
  - formazioni lineari arboree e/o arbustive;
  - comportare l'abbattimento degli alberi camporili.
3. E' consentita la realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo nel rispetto dei seguenti criteri:
  - a. superficie fondiaria minima non inferiore a mq. 1000;
  - b. costruzione del box in legno;
  - c. superficie coperta massima del box di 15 mq. per capo, fino ad un massimo di superficie di 45 mq.;
  - d. schermature con piante autoctone per limitare l'impianto visivo dei manufatti;
4. Le strutture di cui al presente articolo sono ammesse per la detenzione di animali a scopo amatoriale in numero massimo di:
  - a. tre unità per bovini o suini;
  - b. dieci unità per gli ovicaprini
5. E' prescritto che l'approvvigionamento idrico del terreno sia effettuato tramite pozzi legalmente realizzati e che non comporti una diminuzione della risorsa idrica a disposizione dei cittadini per l'uso potabile.
6. La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo è subordinata alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che contenga l'impegno al mantenimento delle strutture in buone condizioni e decoro, alla rimozione dei manufatti al cessare delle esigenze, e non alienare i manufatti separatamente dal fondo sul quale insistono.
7. Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - a. L'installazione non può comportare alcuna modifica permanente allo stato dei luoghi, alle curve di livello, né comportare sbancamenti o altri interventi di impatto ambientale: pertanto tali annessi devono essere semplicemente appoggiati al suolo senza la formazione di sottofondazione per pavimenti e non deve essere presente alcuna opera di fondazione in muratura. Sono consentiti ove indispensabili, limitati e modesti sistemi di spianamento per la posa e l'ancoraggio deve essere facilmente rimovibile.
  - b. Gli annessi devono essere in legno, con copertura a falde inclinate, di materiale ecologicamente compatibile (guaina ardesiata o altro), verniciato di colore bruno (marrone);

- c. L'altezza di dette strutture precarie non può essere maggiore di ml. 2.40 nel punto più basso, con pendenze di falda non superiore al 30%.
8. I ricoveri devono soddisfare le esigenze igieniche ed essere agevolmente lavabili e disinfettabili: le acque di scolo derivanti dal lavaggio dovranno obbligatoriamente essere sottoposte ad adeguato trattamento, al fine di garantire la tutela dei corpi idrici ricettori e delle acque sotterranee.

**Art. 88 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione non agricola**

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono ammessi, oltre agli interventi di cui all'art. 79, comma 1, l.r. 10 novembre 2014, n. 65, fatto salvo quanto indicato nel Titolo 7 della Parte 2 sulla base della classificazione attribuita a ciascun edificio dal presente Piano Operativo.
2. Al fine di rendere idonei gli edifici alle esigenze connesse all'attività venatoria sono consentiti gli interventi senza incrementi di volume.

## **PARTE 4 - LA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO, CON VALENZA QUINQUENNALE.**

### **Titolo 1 La Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi**

**Art. 89 - Disciplina generale**

1. Il P.O. individua le seguenti tipologie di trasformazioni:
  - a. aree C/C\_att – Aree di completamento degli assetti insediativi e/o ambientali;
  - b. aree R/R\_att – Aree di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali;
  - c. aree T/T\_att – Aree di trasformazione degli assetti insediativi e/o ambientali.
2. In relazione al precedente comma il P.O. individua i seguenti interventi di trasformazione e ne detta specifica normativa negli elaborati PR03, PR04, PR05 e in generale al Titolo 1, Parte 4.
3. Oltre a quanto previsto dai precedenti articoli la disciplina riferita alle aree di trasformazione è definita, da apposite Schede normative di indirizzo progettuale il cui repertorio completo è contenuto nell'elaborato PR05. Valgono inoltre le disposizioni generali di cui ai successivi commi.
4. Nelle Schede normative di indirizzo progettuale assumono valore vincolante:
  - a. la planimetria in scala 1/2.000 il perimetro dell'ambito di intervento e gli eventuali allineamenti prescritti, riportati nella planimetria;;
  - b. i dati quantitativi che specificano la S.E. di progetto, il numero dei piani e la percentuale di superficie territoriale soggetta a cessione gratuita per la realizzazione degli standard, le categorie funzionali ammesse;
  - c. i criteri di relazionamento con il contesto;
  - d. le opere contestuali all'intervento che dovranno far parte dei contenuti della convenzione;
  - e. il procedimento di approvazione: intervento diretto, progetto unitario convenzionato, strumento urbanistico attuativo, studio di fattibilità di opera pubblica;

- f. la classe di fattibilità e le eventuali prescrizioni.
  - g. le prescrizioni della V.A.S..
5. Nelle Schede normative di indirizzo progettuale assumono valore indicativo:
- a. le ulteriori suddivisioni della superficie territoriale;
  - b. l'indicazione di percorsi o altre sistemazioni;
  - c. i dati quantitativi nel caso di schede per interventi di opere pubbliche e standard.
6. Le schede normative di indirizzo progettuale contengono l'indicazione delle quantità massime consentite per ogni ambito di trasformazione in relazione alle diverse funzioni ammesse. Ove l'ambito interessi aree sulle quali sono presenti manufatti dei quali è prescritta - ai fini dell'attuazione dell'intervento - la previa demolizione, le relative quantità sono già state computate nel dimensionamento massimo previsto dalla scheda.
7. La realizzazione degli interventi è condizionata alla contestuale realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle medesime all'Amm./ne Comunale, secondo le previsioni contenute nelle specifiche schede. L'individuazione delle opere consegue ad approfondita analisi dei diversi ambiti di trasformazione ed è correlata alla entità e rilevanza dell'intervento.
8. L'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico di cui al comma precedente è condizione per l'approvazione del Piano attuativo (o del Progetto unitario). In sede di progettazione esecutiva le previsioni grafiche contenute nelle specifiche schede potranno subire variazioni di dettaglio, non sostanziali, senza costituire variante.
9. Fermo l'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico quale preconditione per l'approvazione del Piano attuativo (o del Progetto unitario), il medesimo P.U.A. potrà prevedere la possibilità di attuazione dell'ambito di trasformazione attraverso articolazione temporale in diverse U.M.I..
10. Nelle aree soggette obbligatoriamente a P.U.A. o a P.U.C., nelle more di formazione dello stesso, non è ammessa alcuna trasformazione degli immobili ivi ricadenti, ad eccezione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo quanto diversamente disciplinato dalle singole schede progetto.
11. Nel caso di proposte progettuali che determinino modifiche sostanziali dell'assetto urbanistico disposto dalle schede progetto in relazione a criteri di relazionamento con il contesto, altezza delle nuove costruzioni e localizzazione delle opere di urbanizzazione, l'esecuzione di tali interventi potrà avvenire: nell'ipotesi in cui sia prescritta l'attuazione con PUC mediante l'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), nell'ipotesi in cui sia prescritta l'attuazione con PUA la sua approvazione dovrà essere accompagnata da una contestuale variante urbanistica.
12. Si dovrà comunque sempre provvedere alla verifica di quanto previsto dal DM 1444/68.
13. La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano attuativo (o dal Progetto unitario), ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi deve:
- a. disciplinare il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno come specificato negli elaborati grafici della disciplina;
  - b. individuare le opere pubbliche o di carattere pubblico la cui realizzazione costituisce condizione per l'approvazione del Piano attuativo o del Progetto unitario, con le relative garanzie (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti);
  - c. stabilire le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc.

14. Nelle aree C\_att, R\_att, T\_att è previsto il trasferimento delle potenzialità edificatorie derivanti dalle aree R e TPS1\_IA.
15. Dette potenzialità possono avere attuazione a seguito dell'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo esteso sia alle aree R, TPS1\_IA che alle aree C\_att, R\_att, T\_att.
16. E' ammessa l'attuazione per stralci funzionali degli ambiti C\_att, R\_att, T\_att perimetrati sui suddetti elaborati grafici.
17. Le aree R caratterizzate da edifici a destinazione produttiva dismessi nei quali è ammessa la ristrutturazione urbanistica, con cambio di destinazione d'uso e caratterizzate da notevole densità edilizia, in cui la prevalenza della capacità edificatoria non può essere realizzata al loro interno, è previsto che la S.E. residua, di seguito definita, sia trasferita in apposite aree di atterraggio, C\_att, R\_att, T\_att, ove è ammessa la destinazione delle potenzialità edificatorie.
18. Nel piano attuativo, stabilita con apposito rilievo la S.E. esistente, da essa si detrae la S.E. ammessa nell'area di ristrutturazione. La S.E. residua così ottenuta può essere trasferita in un ambito di atterraggio C\_att, R\_att, T\_att.
19. Il piano attuativo che utilizza l'intera S.E. esistente, ricostruendo la S.E. ammessa con nuova destinazione secondo l'assetto indicato nella scheda progetto nell'area R soggetta a ristrutturazione urbanistica, e trasferendo la S.E. residua in un ambito di atterraggio C\_att, R\_att, T\_att, è esteso a entrambi gli ambiti.
20. In alternativa, il piano attuativo può essere accompagnato da apposito atto d'obbligo contenente la rinuncia all'utilizzo della S.E. residua, qualora il proponente presenti il piano attuativo limitatamente all'ambito di ristrutturazione, per realizzare unicamente gli interventi indicati nella scheda progetto.
21. In presenza di interventi di recupero riguardanti aree produttive dismesse, al fine di valutare la necessità della presentazione di un piano d'investigazione, atto ad accertare che l'area interessata non sia compresa nell'ambito di applicazione del punto 10.5.1 del Piano Provinciale per la gestione dei rifiuti relativo alla bonifica dei siti inquinanti, i progetti dovranno contenere idonea documentazione attestante le lavorazioni svolte nel complesso produttivo nel corso degli anni che verrà valutata dal competente ufficio ambiente.
22. Fino all'approvazione del piano attuativo con il quale l'area C\_att, R\_att, T\_att riceve le potenzialità edificatorie delle aree R e TPS1\_IA, tutte le aree C\_att, R\_att, T\_att individuate dal presente P.O. hanno destinazione di "Verde vincolato di tutela VV" - di cui all'art. 45 delle presenti Norme quando tali ambiti siano ricompresi all'interno del territorio urbanizzato; altrimenti saranno assimilati al territorio rurale delle presenti norme, all'interno dei quali vale la disciplina della sottozona agricola limitrofa.

**Art. 90 - Aree "C"/"C\_att" -Aree di completamento degli assetti insediativi e/o ambientali**

1. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano strutturale, il Piano operativo individua all'interno del territorio comunale le aree C / C\_att – Aree di completamento degli assetti insediativi". Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo e comprendono gli interventi di completamento del tessuto urbano e tutti quegli interventi atti a densificare aree interstiziali all'interno dell'edificato in precedenza prive di edificato o che comunque contribuiscono a ridare forma all'urbano completandone le parti sfrangiate.
2. Sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR03 e PR04 in scala 1:2.000 e 1:5.000.
3. Le aree di completamento degli assetti insediativi e/o ambientali individuate dal presente P.O. e di cui all'elaborato PR05 - Schede normative di indirizzo progettuale sono di seguito enumerate:

UTOE	CODICE	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE
5	C04_att	Via della Canonica	R
5	C06	Poggio Boccaccio	R
10	C05_att	S.P. n. 50	R
10	C07	Via Fiorentina	R
10	C08	Via Fiorentina	R
13	C03_att	Via delle Regioni	R
14	C01	Montebello	I/A
14	C01_att	Loc. Casa Nuova	R
14	C02	Montebello	I/A
14	C02_att	Loc. Casa Nuova	R
14	C03	Montebello	I/A
14	C04	Montebello	I/A
14	C05	Montebello	I/A

**Art. 91 - Aree “R”/”R\_att” – Aree di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali**

1. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano strutturale, il Piano operativo individua all'interno del territorio comunale le aree R/R\_att – Aree di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio e/o per la riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali, anche in rapporto agli spazi pubblici e agli elementi ordinatori dello spazio pubblico. Sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR03 e PR04 in scala 1:2.000 e 1:5.000.
2. Le aree R/R\_att di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali sono state individuate all'interno del territorio comunale - prevalentemente nel 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..
3. Oltre a quanto previsto dai precedenti articoli la disciplina riferita alle aree di cui sopra è definita da apposite Schede normative e di indirizzo progettuale, di cui all'elaborato PR05. Valgono inoltre le disposizioni generali di cui ai successivi commi.
4. la S.E. complessiva riportata nell'elaborato PR05, rappresenta la quantità sostenibile massima di aree edificabile, per l'ambito in esame. A tal fine il piano attuativo dovrà contenere il rilievo degli edifici esistenti compresi all'interno dell'ambito P.O.C. e certificare la S.E. esistente legittima in tale area. Qualora questa risulti maggiore del dato indicato dalla scheda progetto, sono ammesse azioni di trasferimento della S.E. residua, nelle apposite aree di atterraggio.
5. Sono consentite azioni di delocalizzazione anche in misura maggiore della S.E. residua di cui al comma precedente, recuperando pertanto il loco una S.E. inferiore di quella complessiva riportata nelle schede progetto di cui all'elaborato PR05. In tal caso il P.U.A. o il P.U.C. dovrà comunque rispettare gli elementi prescrittivi della scheda di riferimento-
6. Qualora questa risulti minore del dato indicato dalla scheda progetto è ammesso esclusivamente il recupero della S.E. certificata dal rilievo del piano attuativo.
7. Le schede normative e di indirizzo esplicitano altresì gli interventi ammessi sul patrimonio esistente nelle more di attuazione dell'ambito di riqualificazione.

8. In tutte le aree di riqualificazione R già destinate ad attività produttive e/o con presenza di serbatoi di combustibile gli interventi di riqualificazione ammessi nelle relative schede potranno essere realizzati solo a seguito dell'espletamento delle procedure di bonifica previste dal D.Lgs.152/06 o da altre specifiche normative di settore.

Le aree di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali individuate dal presente P.O. e di cui all'elaborato PR05 - Schede normative e di indirizzo progettuale sono di seguito enumerate:

UTOE	CODICE	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE
4	R02	Villa Canonica	Standard_AIC
5	R08	Casa del Popolo	R
5	R12	Via de Ponte Vecchio	Standard_Parcheggio
9	R16	Ex - Tabaccaia	D
10	R14	Via Meucci	R
10	R15	Via Meucci	R
11	R03	Via Rossini	R
11	R06	Area Via Monteverdi / Donizzetti	TR
11	R07	Via Cesare Battisti	CD
11	R09	Via Edmondo De Amici	R
11	R10	Via Cavour	R
11	R11	Viale Giacomo Matteotti	Standard_AIC
11	R13	Viale Matteotti	D
12	R04	Ex-Fertilizzanti	R e CD
12	R05	Ex-Fertilizzanti	R
13	R01	Piscina	Standard_VP2

#### Art. 92 - Aree "T"/"T\_att" - Aree di trasformazione degli assetti insediativi

- In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano strutturale, il Piano operativo individua all'interno del territorio comunale le aree T / T\_att – Aree di trasformazione degli assetti insediativi". Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo e comprendono gli interventi di espansione del tessuto urbano in aree precedentemente prive di opere di urbanizzazione o che non ricadono all'interno degli ambiti di completamento.
- Sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici PR03 e PR04 in scala 1:2.000 e 1:5.000.
- Le aree di trasformazione degli assetti insediativi e/o ambientali individuate dal presente P.O. e di cui all'elaborato PR05 - Schede normative e di indirizzo progettuale sono di seguito enumerate:

UTOE	CODICE	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE
1	T13	STR 429 Variante Nord	Viabilità
5	T02_att	Via Sallustio	R

5	T03	Via dello Spedale	D e servizi privati
5	T03_att	Via Fiorentina	R
6	T07	Area cimiteriale Via Beata Giulia	Standard_AIC
10	T05	Area cimiteriale Via Fiorentina	Standard_AIC
10	T08	Via Fiorentina	R
12	T04	Parcheggio Via Barducci	Standard_Parcheggio
12	T04_att	Via Merlini	R
12	T06	Via Don Minzoni	R
13	T01_att	Canonica	R
13	T02	Fraille	R
14	T01	Montebello	I/A
18	T09	Parcheggio Sciano	Standard_Parcheggio
18	T10	Parcheggio Sciano_2	Standard_Parcheggio
21	T12	Loc. Fonti	TR
27	T11	Via degli olivi	R

## Titolo 2 **Perequazione, compensazione e Le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale**

### **Art. 93 - Perequazione e compensazione**

1. il presente P.O. utilizza il metodo della perequazione e della compensazione urbanistica, di cui alla L.R. 65/2014.
2. E' posta a carico degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica la cessione e/o la realizzazione di standard/dotazioni territoriali quali l'edilizia residenziale sociale, le attrezzature collettive o scolastiche, la viabilità, le aree di verde, oltre agli altri standard previsti dal D.M. 1444/68, per realizzare l'assetto urbano confacente al raggiungimento degli obiettivi di qualità funzionale fissati dal presente P.O. e dal vigente P.S.
3. Comparti: ai fini di cui al precedente comma, il presente P.O. individua comparti edificatori, normati da apposite schede progetto e schede di valutazione, ove il nuovo assetto morfologico e tipologico non fa riferimento ai confini proprietari, e le potenzialità di trasformazione e i relativi obblighi sono attribuiti indipendentemente dalla prevista collocazione degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. In misura proporzionale dei diritti edificatori sono ripartiti in ogni comparto:
  - a. le superficie edificabile di ogni funzione;
  - b. le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico prescritte;
  - c. la cessione gratuita di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
  - d. gli obblighi relativi all' edilizia residenziale con finalità sociali, individuati per gli interventi di ristrutturazione urbanistica o nuova costruzione come numero di alloggi o quantità di S.E. da destinare all'affitto concordato (o in subordine da cedere in proprietà al Comune, oppure come monetizzazione di un valore corrispondente a tale entità).
  - e. gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il P.O. prescriva come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi.



5. L'Amministrazione comunale rimane estranea ad ogni questione relativa alla perequazione dei benefici e degli oneri.
6. Il progetto può essere presentato dai proprietari di almeno la maggioranza assoluta dell'imponibile catastale delle superfici interessate.
7. I proponenti dovranno dimostrare di aver cercato l'adesione anche degli altri proprietari e motivare l'impossibilità del raggiungimento dell'attuazione unitaria.
8. La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutazioni o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutazioni o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi.
9. La realizzazione degli interventi inseriti nei comparti è soggetta a preventiva approvazione di Piano urbanistico attuativo. Può essere seguita la procedura della L.R. 65/2014 (ConSORZI per la realizzazione dei piani attuativi).
10. E' sempre dovuto il reperimento degli standard ai sensi del D.M. 1444/1968, nella misura di 18 mq/abitante; che, qualora non in toto ceduti, devono essere monetizzati per la parte residua.

#### **Art. 94 - Edilizia residenziale sociale convenzionata**

1. Al fine di favorire l'accesso alla abitazione per le categorie sociali maggiormente disagiate, con particolare riferimento alle giovani coppie, il presente Piano operativo stabilisce quote di Edilizia residenziale sociale come quota percentuale delle quantità di edilizia residenziale previste nelle aree di trasformazione soggette a Piano attuativo specificate nelle singole schede di progetto di cui all'elaborato PR05.
2. Nel caso degli alloggi a canone concordato la proprietà resta privata e la convenzione contiene il vincolo temporale pari a 20 anni per la durata di detta modalità di locazione, per detti alloggi è ammessa la cessione a terzi della proprietà (ad esclusione dei beneficiari dell'assegnazione), previa comunicazione al Comune, in tal caso verranno trasferiti anche gli obblighi contenuti nella convenzione sottoscritta.
3. In luogo della realizzazione di alloggi di "edilizia residenziale sociale" a canone concordato sarà possibile provvedere alla cessione di unità immobiliari o alla monetizzazione di un valore corrispondente in favore del Comune, la puntuale individuazione dei parametri di riferimento per la determinazione dei tali dimensioni (nel caso di cessione di alloggi) o quantificazione economica (nel caso di monetizzazione) secondo quanto disciplinato da specifico Regolamento approvato dal Consiglio Comunale.
4. In sede di convenzione saranno stabilite le fattispecie di edilizia residenziale sociale distinguendole tra:
  - a. cessione a prezzi calmierati;
  - b. locazione a canoni calmierati;
  - c. locazione a canone calmierato con patto di futura vendita.
5. Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedono la delocalizzazione di SE nelle aree di atterraggio, individuate dal presente P.O., le quantità oggetto di delocalizzazione non sono soggette al reperimento di standard per l'edilizia residenziale sociale.
6. Sono stabiliti i seguenti obblighi e parametri per la realizzazione dell'edilizia residenziale sociale nei comparti di cui al presente articolo:

Realizzazione di alloggi di "edilizia residenziale sociale" in interventi di ristrutturazione urbanistica, di completamento, di saturazione e di espansione, secondo il parametro di 100 mq di SE ogni 1.000 mq di SE edificabile con un incremento di 25 mq ogni 250 mq di SE. I tagli

dimensionali di tali abitazioni verranno individuati in fase progettuale nei limiti disposti dalle presenti norme.

SE massima edificabile	SUPERFICI DA DESTINARE AD EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE
S.U.L. < 1000 MQ	NESSUNA
1000 mq ≤ S.E. < 1250 mq	100 mq
1250 mq ≤ S.E. < 1500 mq	125 mq
1500 mq ≤ S.E. < 1750 mq	150 mq
1750 mq ≤ S.E. < 2000 mq	175 mq
Per dimensioni superiori gli incrementi dimensionali delle superfici da destinare ad edilizia sociale residenziale verranno incrementati secondo le modalità sopra esemplificate	

**Art. 95 - Perequazione e trasferimento di diritti edificatori**

1. Al fine di attuare la riqualificazione urbana, tramite ristrutturazione urbanistica, senza gravare con carico urbanistico eccessivo nel contesto o qualora il lotto non permetta la ricostruzione della intera S.E. esistente per saturazione, sono individuate aree non contigue né collegate, definite con la sigla “att”, di atterraggio, nell’elaborato PR05.
2. Il piano attuativo, al quale gli interventi sono assoggettati, deve comprendere l’intera area (o parte di questa) “att” area di atterraggio.
3. Per ogni ambito di decollo, ove è ammessa la ristrutturazione urbanistica, la relativa scheda progetto indica il nuovo assetto, con dimensionamento degli spazi pubblici e dell’edificabilità, che può essere minore della S.E. esistente, dando luogo a S.E. residua, trasferibile negli ambiti di atterraggio.
4. Negli ambiti “att” non sono ammessi interventi oltre le manutenzioni straordinarie fino alla realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica e al contestuale trasferimento dell’edificabilità residua negli ambiti di atterraggio. Qualora il proponente avente titolo dell’intervento di ristrutturazione urbanistica non intenda procedere anche alla ricostruzione della S.E. residua in area di atterraggio, il piano attuativo limitato all’area di ristrutturazione urbanistica ha valore di piano di recupero, e fra i suoi elaborati vi deve essere la esplicita rinuncia alla realizzazione della S.E. residua non realizzabile nell’area medesima.
5. Gli ambiti di atterraggio sono privi di edificabilità, che viene assegnata solo qualora sia presentata proposta di piano attuativo comprendente l’ambito di decollo, con nuovo assetto tramite ristrutturazione urbanistica, e ambito di atterraggio, con nuovo assetto tramite nuova edificazione, ottenuta con il trasferimento dei diritti edificatori presenti in toto o in parte nell’ambito di decollo.
6. Fino all’approvazione del piano attuativo con il quale l’area di atterraggio riceve le potenzialità edificatorie dalle aree soggette a ristrutturazione urbanistica di cui all’elaborato PR05, tutte le aree di atterraggio individuate dal presente P.O. hanno destinazione di “Verde vincolato di tutela VV” - di cui all’art. 45 quando tali ambiti sono ricompresi all’interno del territorio urbanizzato; altrimenti saranno assimilati al territorio rurale di cui alla Parte III, Titolo 1 delle presenti norme, all’interno dei quali vale la disciplina della sottozona agricola limitrofa.

**Titolo 3 Infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico o generale**

**Art. 96 - Disposizioni generali**

1. Nell’elaborato cartografico PR03 e PR04 su base C.T.R. in scala 1:5.000 e 1:2.000 sono individuate con apposito segno grafico le aree destinate alla riqualificazione dello spazio pubblico.

2. L'esecuzione, manutenzione e/o modificazione delle opere di cui sopra sarà realizzata in via prioritaria dalla Amministrazione Comunale o degli 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..
3. 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. 97 - Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori**

1. Sono le aree - pubbliche, di uso pubblico, o a destinazione pubblica - che comprendono, oltre alla rete di viabilità comunale e sovracomunale, esistente o di previsione, i relativi spazi accessori, nonché quelli necessari per consentire e/o organizzare scambi e relazioni fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati. Negli elaborati cartografici PR03 e PR04 su base C.T.R. in scala 1:5.000 e 1:2.000, sono individuate in colore bianco:
  - le sedi stradali esistenti;
  - le sedi stradali di progetto (nuovi tracciati e/o interventi di adeguamento della rete esistente);
  - le piazze, le aree e i percorsi pedonali
  - gli ambiti di riqualificazione della sezione stradale.
2. Sulle aree per sedi stradali, oltre alle carreggiate viarie, è ammessa la realizzazione di:
  - parcheggi pubblici sul lato stradale, in aggiunta agli standard previsti dal P.O.;
  - spazi di sosta e parcheggio riservati ai mezzi di trasporto pubblico;
  - piste ciclabili.
3. Sugli spazi pubblici accessori, e più in generale sulle aree scoperte non usufruite per la viabilità, e ad essa immediatamente adiacenti, è ammessa esclusivamente la realizzazione di servizi e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico (percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate dei mezzi di trasporto pubblico, arredo urbano, sistemazioni a verde, etc.).
4. Sugli spazi pubblici accessori sono altresì ammessi, solo ove non arrechino intralcio o pericolo per la circolazione e previo specifico atto di assenso dell'Amm./ne Comunale:
  - chioschi e/o strutture in materiali leggeri per rivendite di giornali e biglietti, o per somministrazione di alimenti, dehor, a seguito della redazione di uno specifico regolamento comunale atto a disciplinarne i criteri insediativi e localizzativi;
  - impianti per la distribuzione dei carburanti con esclusione di quelli ad uso privato;
  - ogni altro servizio connesso al trasporto pubblico e/o alla viabilità.
5. I nuovi percorsi pedonali dovranno garantire il passaggio e la sosta di persone, in ambito urbano dovranno inoltre consentire, ove possibile, anche il transito lento di automezzi di emergenza.
6. Nella realizzazione dei nuovi percorsi pedonali dovranno essere preferite pavimentazioni realizzate in terra stabilizzata o con pavimentazioni drenanti, mentre le canalette laterali dovranno essere realizzate in pietra, acciottolato, laterizi pieni o erbosi; l'eventuale uso di altri materiali è ammesso nel contesto prevalentemente urbano, all'interno dei centri abitati.
7. Gli interventi di manutenzione, di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali sono riservati all'Amm./ne Comunale e/o agli Enti istituzionalmente competenti. E' tuttavia consentita l'esecuzione di opere viarie (e relativi sotto-servizi) 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. 98 - Le infrastrutture e la mobilità del territorio rurale**

1. La rete viaria pubblica e privata, i percorsi di trekking, in mountain-bike, a cavallo, sono finalizzati alla valorizzazione delle risorse culturali e delle attività economiche esistenti e in particolare:
  - a. I ritrovamenti archeologici
  - b. Ville, Case Coloniche di particolare interesse storico artistico
  - c. Le strade del vino D.O.C.
  - d. Le Aziende Agricole e agrituristiche
  - e. Le Strutture ricettive
2. Prescrizioni per la viabilità:
  - a. In caso di opere di manutenzione, adeguamento o nuova realizzazione di viabilità pubblica, si devono utilizzare materiali congrui per colori e consistenza, limitare le altezze dei muri a retta e garantire la conservazione delle opere minori e dei manufatti di valore documentale nonché delle alberature, a meno che ciò non pregiudichi l'opera.
  - b. Il mantenimento e il recupero della viabilità minore e vicinale sono obbligatori in ogni intervento, pubblico o privato.
  - c. E' consentito il consolidamento della viabilità podereale attraverso l'utilizzo di terre stabilizzate.
  - d. Non sono ammessi interventi che impediscano il libero passaggio pedonale sulla viabilità vicinale e comunale.
3. Prescrizioni per percorsi ciclabili, pedonali e ippovie
  - a. Le piste ciclabili, i percorsi e gli spazi pedonali devono essere attrezzati e arredati in conformità alla loro destinazione d'uso. Per la loro realizzazione è prioritario il riuso di sedimi stradali o tracciati esistenti, attraversamenti marginali di campi, di proprietà, su segni del terreno già individuabili. Nuovi tracciati possono essere realizzati solo in carenza di sentieri esistenti con un progetto apposito nel rispetto della vegetazione esistente e della morfologia dei luoghi.
  - b. E' considerato un valore e un parametro per la scelta dei percorsi da adeguare o realizzare la presenza lungo i medesimi di edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale, corsi d'acqua, elementi vegetazionali.
  - c. Adeguamento e realizzazione dei percorsi pedonali devono essere attuate con il criterio dell'intervento leggero; tramite il miglioramento del fondo stradale e/o il suo adeguamento con la realizzazione di manto in materiale permeabile e la sua delimitazione attraverso bordi e cordoli senza risalto sul terreno.
  - d. E' possibile prevedere tratti di percorsi pedonali e ciclabili utilizzabili da mezzi meccanici per accedere direttamente con ambulanze, mezzi di rifornimento, mezzi di manutenzione ecc.
  - e. Il progetto deve prevedere, inoltre, la segnaletica, naturale e artificiale, atta a sottolineare la natura dei percorsi stessi, marcati dalla presenza di essenze alberate che ne definiscano meglio il tracciato e il luogo dove conducono.

#### **Art. 99 - Viabilità di progetto**

1. Il P.O. individua la rete della viabilità comunale e sovracomunale di progetto, comprendente, oltre alle sedi viarie, anche gli spazi accessori, e quelli per lo scambio fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati, le aree pubbliche, di uso pubblico o a destinazione pubblica.
2. In queste aree l'intervento per la realizzazione delle previsioni spetta esclusivamente alle amministrazioni Pubbliche o ai privati a scomputo oneri di urbanizzazione e si attua per

intervento diretto; qualora si tratti di strade individuate all'interno di comparti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi, sarà disciplinato in apposita convenzione.

3. I tracciati di progetto individuati nelle tavole del P.O. hanno carattere prescrittivo e possono essere modificati solo per soddisfare esigenze derivanti da valutazioni di impatto ambientale e/o di diverso assetto urbanistico o solo al fine di migliorare l'inserimento delle strade nell'ambiente circostante.
4. La progettazione dei tracciati deve altresì attenersi al criterio di riduzione dell'inquinamento acustico e dell'impatto visivo dei tracciati.
5. Le strade extraurbane principali e le strade extraurbane secondarie, di nuova costruzione o da ristrutturare, nonché le strade extraurbane locali e le strade vicinali o poderali o interpoderali o di bonifica, in occasione della loro realizzazione o delle trasformazioni eccedenti l'ordinaria manutenzione, dovranno essere dotate di sottopassi per consentire il transito della microfauna, nei punti in cui incrocino corridoi ecologici e comunque a distanze non inferiori a 300 metri l'uno dall'altro.
6. Qualunque nuova realizzazione di strade in area urbana deve accompagnarsi alla messa in opera di tutti i dispositivi di mitigazione degli impatti possibili in rapporto alle condizioni di assetto locale.
7. Modifiche di modesta entità o comunque all'interno delle fasce di rispetto non costituiscono variante.
8. Lo scostamento dai corridoi infrastrutturali o dalla viabilità di progetto come tracciati negli elaborati del presente P.O. è ammesso solo se ne sia dimostrato il carattere migliorativo.
9. Le porzioni di aree residue dopo l'esecuzione delle opere avranno la destinazione d'uso delle zone limitrofe.
10. Per ogni tipo di intervento deve essere acquisito il preventivo parere/nulla-osta degli Enti preposti alla gestione delle strade.

#### **Art. 100 - Linee di arretramento e fasce di rispetto stradale**

1. Le linee di arretramento dell'edificato rispetto alle principali infrastrutture viarie presenti sul territorio comunale sono coincidenti con le fasce di rispetto stradali disciplinate dal vigente Codice della Strada, e definiscono il limite oltre il quale il P.O. non ammette l'edificazione, neanche nel sottosuolo, ad eccezione dei limitati interventi previsti al successivo comma 3.
2. Le fasce di rispetto stradali - previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione in relazione alla categoria dell'infrastruttura interessata - costituiscono le porzioni di territorio suscettibili di utilizzo per l'adeguamento dei tracciati infrastrutturali, ovvero per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti da questi generati sull'ambiente e sul paesaggio. Le fasce di rispetto stradale - la cui ampiezza discende direttamente da previsioni di legge e varia in funzione del mutare degli assetti insediativi ed infrastrutturali - non sono indicate graficamente negli elaborati cartografici del P.O..
3. Fatte salve eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme, nelle porzioni di territorio comprese nelle linee di arretramento sono ammessi:
  - a. la realizzazione di canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, verde di arredo urbano, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi scoperti, impianti segnaletici, purché le opere previste, per le loro modalità progettuali, non arrechino danno o pregiudizio alla viabilità ed alla sicurezza del traffico;
  - b. impianti per la distribuzione dei carburanti;
  - c. le pratiche agricole, non comportanti la realizzazione di nuove costruzioni;
  - d. il completamento delle viabilità secondarie per consentire l'accesso ai fondi agricoli contermini alle viabilità principali, ivi compresa la creazione dei manufatti necessari all'attraversamento dei corsi d'acqua presenti nell'areale d'intervento.

4. La realizzazione di impianti di distribuzione dei carburanti interessanti fasce di rispetto stradale di competenza di Autorità diverse dall'Amm./ne Comunale è subordinata all'atto di assenso comunque denominato ed alle eventuali prescrizioni dell'autorità preposta, fermo restando il rispetto delle norme del Codice della Strada riguardo alla localizzazione ed accessibilità veicolare dell'impianto ed al tipo di installazioni consentite all'interno delle fasce di rispetto stradale.

**Art. 101 - IDC - Impianti di distribuzione carburanti**

1. Le aree per gli Impianti di distribuzione carburanti sono destinate alla creazione di punti vendita eroganti carburanti per autotrazione, ove è presente o ammessa la realizzazione di un complesso commerciale unitario, costituito da uno o più apparecchi di erogazione di carburante nonché dai servizi e dalle attività economiche accessorie integrative.
2. Sulle costruzioni esistenti, ricadenti nelle aree per Impianti di distribuzione carburanti di seguito elencate, sono escluse le seguenti categorie di intervento:
  - a. area <IDC.1> di Via delle regioni;
    - Addizione Volumetrica,
    - Sostituzione edilizia,
    - Interventi pertinenziali lettera <a>, <d>, <e>.
  - b. area <IDC.2> di Viale Giacomo Matteotti;
    - Ristrutturazione edilizia,
    - Addizione Volumetrica,
    - Sostituzione edilizia,
    - Interventi pertinenziali lettera <a>, <d>, <e>.
  - c. area <IDC.3> Via romana;
    - Ristrutturazione edilizia,
    - Addizione Volumetrica,
    - Sostituzione edilizia,
    - Interventi pertinenziali lettera <a>, <b>, <d>, <e>.
  - d. area <IDC.4> S.R.T. 429 km 47+328 – Via delle città
    - Addizione Volumetrica,
    - Sostituzione edilizia,
    - Interventi pertinenziali lettera <a>, <d>, <e>.
3. Al fine di attuare gli interventi edilizi sopra elencati dovranno essere condotte puntuali verifiche di compatibilità degli impianti esistenti, secondo quanto previsto da capo VIII "Distribuzione di carburanti" di alla l.r. 23/11/2018 n°62.
4. Relativamente alla realizzazione di nuovi impianti viene disposto quanto segue:
  - a. è ammessa la realizzazione di nuovi distributori di carburanti esclusivamente nelle aree agricole dell'intero territorio comunale e ove consentito nelle schede progetto del piano, previa acquisizione di N.O. da parte dell'Ente gestore della viabilità relativamente alla fascia di rispetto stradale.
  - b. è vietata la installazione di tali impianti:
    - nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42;

- nell'ipotesi in cui la realizzazione delle costruzioni alteri:
  - I. lo sky-line ambientale dei crinali collinari esistenti;
  - II. la percezione, dall'intorno territoriale, di edifici storici o di pregio ambientale di cui alle presenti norme;
- c. Eventuali ulteriori limitazioni alla realizzazione di nuovi impianti potrà essere determinata da puntuali salvaguardie idrauliche e geologiche.
- d. Nelle aree destinate ad impianti di distribuzione di carburante sono ammessi, secondo quanto riportato nella sottostante tabella, le diverse tipologie di strutture: "stazione di servizio", "stazione di rifornimento" o "chiosco" di cui al seguente elenco:
  - Stazione di servizio: impianto costituito da uno o più apparecchi a semplice o multipla erogazione dei carburanti con relativi serbatoi, comprendente locali per lavaggio, grassaggio e altri servizi all'autoveicolo; nonché fornita di servizi igienici e di altri servizi accessori per l'automobilista (quali chioschi per attività di rivendita di giornali, bar, ecc.);
  - Stazione di rifornimento: impianto costituito da uno o più apparecchi a semplice o multipla erogazione dei carburanti con relativi serbatoi che dispone, oltre che di servizi igienici, anche di attrezzature per servizi accessori vari (quali chioschi per attività di rivendita di giornali, bar, ecc.) esclusi locali per lavaggio, grassaggio e altri servizi all'autoveicolo;
  - Chiosco: impianto costituito da uno o più apparecchi a semplice o multipla erogazione dei carburanti con relativi serbatoi, nonché da un locale adibito esclusivamente al ricovero del personale addetto ed all'esposizione di lubrificanti o altri prodotti e accessori per autoveicoli, oltre che ai servizi igienici;

Superficie massima dell'area occupata dall'impianto (al netto delle aree a parcheggio)				
Tipo di impianto	Ambito rurale di riferimento			
	E1.v	E2.v	E1.pc	E1.cs
Stazione di servizio	2500	2500	2500	1500
Stazione di rifornimento	1500	1500	1500	1000
Chiosco	non ammesse	non ammesse	200	200

S.E. massima ammessa per i manufatti destinati a servizi ed accessori (al netto della superficie della pensilina a copertura degli erogatori)				
Tipo di impianto	Ambito rurale di riferimento			
	E1.v	E2.v	E1.pc	E1.cs
Stazione di servizio	350	350	350	250
Stazione di rifornimento	200	200	200	150
Chiosco	non ammesse	non ammesse	30	30

5. I nuovi impianti dovranno essere attrezzati con aree per la sosta; essere protetti con alberature di alto fusto; avere l'ingresso e l'uscita dell'area di servizio distinti e separati; essere dotati di un'area pari ad almeno il 40% della superficie totale degli spazi all'aperto riservata ad opere a verde o a parcheggi alberati, comunque con suolo filtrante.
6. L'altezza massima dei manufatti è fissata in m. 4,00, esclusa la pensilina, che deve rispondere, insieme alle parti specialistiche dell'area, alle normative di settore.
7. E' comunque fatto salvo il rispetto:
  - a. delle prescrizioni Codice della Strada, anche per quanto riguarda i vincoli di inedificabilità a protezione del nastro stradale;
  - b. delle specifiche prescrizioni degli Enti preposti, per quanto riguarda strade e fasce di rispetto di competenza;

- c. delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale.
8. Nelle aree per Impianti di distribuzione carburanti, sia esistenti che nelle nuove realizzazioni, è ammessa esclusivamente la seguente funzione, categoria “CD” <3.11>, all’interno della quali possono essere esercitate le attività di cui all’art. 65 della l.r. 23/11/2018 n°62.
9. In sede di progettazione dovranno essere condotte adeguate indagini geognostiche e sismiche, finalizzate alla definizione delle caratteristiche litostratigrafiche, geotecniche e sismiche dei terreni interessati dagli interventi.

## **PARTE 5 – Disciplina degli aspetti ambientali, paesaggistici e delle strutture territoriali (invarianti strutturali)**

### **Titolo 1      Disciplina delle strutture idrogeomorfologiche**

#### **Art. 102 -    Disciplina dei sistemi geomorfologici**

1. Negli elaborati cartografici PR01a e PR01b sono individuati i sistemi morfogenetici nelle loro consistenze valoriali e critiche.
2. Nei sistemi morfogenetici, in generale, devono essere perseguite le seguenti azioni:
  - a. favorire un uso del suolo che determini nei sistemi collinari una riduzione dei deflussi ed un aumento della copertura del suolo;
  - b. salvaguardare i versanti attraverso la tutela delle coperture arboree e arbustive autoctone finalizzate al contenimento dell'erosione;
  - c. favorire azioni e misure per la salvaguardia dei calanchi e tutelare le forme erosive residue (calanchi e balze) escludendo gli interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche;
  - d. avviare azioni e misure volte a ridurre il rischio idraulico, limitando l’espansione degli insediamenti e l’ulteriore impermeabilizzazione dei suoli nelle aree di fondovalle;
  - e. adottare misure atte a mitigare e limitare gli effetti dei processi di urbanizzazione e artificializzazione della pianura alluvionale dell’asta principale dell’Elsa, contenendo le attività e gli insediamenti produttivi misti entro i limiti del territorio urbanizzato, anche attraverso il riuso delle attività dismesse nonché mantenendo i varchi inedificati;
  - f. avviare azioni volte a riqualificare le rive fluviali nelle aree di fondovalle dell’Elsa e gli insediamenti, ivi presenti, caratterizzati da aspetti di degrado e disomogeneità.
3. Ulteriori norme di dettaglio sono individuate nei seguenti articoli.

#### **Art. 103 -    Tutela della risorsa idrica e regole di fattibilità idrogeologica**

1. Tutti gli interventi, di qualsiasi natura, che determinano l’uso della falda acquifera e dell’acqua superficiale devono garantire la non compromissione della stessa
2. Misure di protezione idrogeologica
  - a. Sono definite difese del territorio le sistemazioni storiche dei versanti come terrazzamenti, muri a secco, acquadocci rivestiti in pietra. Al fine della prevenzione dei dissesti idrogeologici dovranno essere incentivati, anche attraverso l’eventuale emissione di appositi disciplinari:
    - il mantenimento delle opere di sistemazione idraulico-agrarie e idraulico-forestali quali terrazzamenti, muri a secco e canalizzazioni idriche



- le modalità di lavorazione e gli impianti finalizzati al controllo dell'erosione da parte di acque superficiali nelle aree caratterizzate da attività agricole.
- b. Il reticolo idrografico e di gestione, individuato dalla Regione attuando quanto disposto dalla Legge regionale 79/2012, è stato approvato la prima volta nel 2013 e aggiornato con Delibera di Consiglio 101/2016. Successivamente all'approvazione del Consiglio, il reticolo è stato adeguato esclusivamente dal punto di vista tecnico, con modifiche minime rispetto alla consistenza chilometrica complessiva (meno di 10 Km su tutto il territorio regionale). Le istruttorie, svolte congiuntamente con tutti i soggetti pubblici coinvolti, sono state approvate con Delibera di Giunta 1357/2017 (Testo atto - Allegato A) e Delibera 899/2018 e relativo allegato A. Il reticolo idraulico, così come precedentemente definito, è soggetto alle misure di tutela e alla salvaguardia di m 10 dalle sponde derivante dall'art. 96.f del R.D. 523/1904, oltre che ai disposti di cui alla L.R. 80/2015 e L.R. 41/2018.
3. Misure di salvaguardia delle captazioni destinate al consumo umano
- a. Al fine di tutelare le acque sotterranee e superficiali destinate al consumo umano, erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, in attuazione del disposto di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, sono da recepire le indicazioni riportate nella suddetta norma.  
E' schematicamente indicata nella Carta delle evidenze idrogeologiche (Tavola QC.GEO.04) l'estensione della zona di rispetto di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.
4. Approvvigionamento idrico
- a. Sono incentivate le opere di captazione dal sottosuolo per usi diversi dall'idropotabile, compatibilmente con le prescrizioni e la vincolistica sovraordinata.
- b. I nuovi interventi edificatori dovranno essere accompagnati da specifica relazione tecnica riguardante le modalità di approvvigionamento idrico e di riutilizzo delle acque, privilegiando la restituzione delle acque non contaminate al reticolo idraulico naturale.
5. Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale
- a. Su tutto il territorio comunale interventi che comportino la modifica del coefficiente di deflusso conseguente alla realizzazione di nuovi edifici, sistemazioni esterne, parcheggi e viabilità devono garantire il rispetto di quanto disposto dall'art 17 del D.P.G.R. 09/02/2007 N.2/R e dall'art. 26 del D.P.G.R. 24/07/2018 n. 39/R.
- b. Piani attuativi, P.A.P.M.A.A. e progetti edilizi dovranno comprendere un idoneo elaborato rappresentante la funzionale regimazione e le canalizzazioni delle acque superficiali attinenti al comparto o lotto.
6. Aree sensibili:
- a. Sono le aree rappresentate e definite dall'art. 3 del P.T.C.P. di Firenze e coincidono in larga misura con le aree classificate I4 e I3 dagli studi idraulici allegati al presente piano.
- b. Detti areali ricadono nelle sottozone rurali individuate dal P.O.C. e sottostanno pertanto alle azioni di tutela e gestione del patrimonio territoriale a vocazione agricola.
- c. In detti ambiti è vietata la localizzazione di attività di agriturismo e agrisosta per camper.
- d. Su tutte le aree di fondovalle sono consentiti:
- interventi e usi strettamente funzionali allo svolgimento delle attività esistenti e riconversioni verso funzioni che abbiano un minor impatto sull'ambito fluviale;
  - interventi e usi ulteriori solo se risultano compatibili con gli obiettivi di tutela sotto elencati:

- mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica;
- impedimento di ogni forma di degrado fisico ed estetico delle sponde fluviali e lacustri, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità;
- riduzione del rischio idraulico, mantenimento e miglioramento delle condizioni fisiche ed ambientali esistenti nelle aree naturalmente predisposte alla laminazione delle piene, individuando, se necessario, casse di espansione naturali, valorizzazione ed intensificazione delle funzioni idrauliche svolte.

#### **Art. 104 - Aree instabili e vulnerabili all'inquinamento**

1. Sono le definite dall'art. 2 del P.T.C.P. di Firenze, in relazione a quanto disciplinato dal comma 4 dell'articolo prima citato, sono stati condotti puntuali approfondimenti di natura geologica atti a ridefinire, anche mediante un aggiornamento della cartografia del Piano Strutturale, i perimetri delle due classi più alte di pericolosità da frana, disponendo con gli elaborati di P.O. specifici vincoli e limitazioni d'uso in conformità alle disposizioni del D.P.G.R. 53/R/2011 e del vigente P.A.I..

#### **Art. 105 - Aree Calanchive**

1. Le aree calanchive sono individuate negli elaborati grafici PR01a – I valori delle strutture territoriali e PR01b – Le criticità delle strutture territoriali.
2. Nelle aree calanchive di valore ambientale sono ammessi interventi volti alla manutenzione del sistema idrologico superficiale e alla conservazione dell'habitat naturale e paesistico.

#### **Art. 106 - Aree di recupero e restauro ambientale**

1. Sulla cartografia del vigente P.T.C.P. di Firenze, relativamente al territorio comunale di Certaldo sono rappresentati due areali classificati quali "Aree di recupero e restauro ambientale" (un areale prossimo alla località Montebello e il secondo prossimo alla località Poggio secco), areali rappresentati inoltre anche negli estratti cartografici riportati all'interno della relazione del POC.
2. Le aree degradate soggette a particolare erosione del suolo sono assoggettate a interventi di ripristino, che devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti. In terreni incolti o abbandonati, ai fini del loro recupero ambientale e paesaggistico è privilegiata la rimessa a coltura.
3. Gli interventi di cui al comma precedente, previa ricognizione della eventuale presenza delle aree degradate, sono a carico di tutti gli interventi edilizi e urbanistici ammessi nel territorio rurale, sia con intervento edilizio diretto sia tramite programma di miglioramento agricolo ambientale, e devono garantire il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica e/o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.
4. Gli interventi obbligatori, previsti dalle normative vigenti al fine della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale ai sensi del regolamento regionale per gli interventi edilizi di cui sono corredo.
5. Negli interventi di mutamento della destinazione d'uso di edifici esistenti, i progetti sono corredati da una stima del costo, contabilizzato a prezzi correnti al momento della richiesta del titolo abilitativo, delle opere di sistemazione ambientale da realizzare nel primo decennio in

caso di programma di miglioramento agricolo ambientale, nonché, nei casi in cui non sta stato presentato il programma di miglioramento agricolo ambientale, dalla documentazione relativa alle risorse ambientali, secondo quanto dettato dal P.S. vigente, dal presente P.O. e dalle disposizioni nazionali e regionali in materia.

#### **Art. 107 - Modifiche del suolo**

1. Per modifiche del suolo si intendono gli interventi di modificazione delle aree non edificate, attraverso opere di piantumazione, pavimentazione e trattamento del terreno. Comprendono la realizzazione di manufatti, infrastrutture, impianti e attrezzature in superficie e in profondità.
2. Ferme restando la normativa regionale e nazionale in materia, gli interventi di modifica del suolo, se necessari, devono essere finalizzati alla limitazione dell'erosione, del trasporto solido di materiale e dell'aumento della velocità di deflusso delle acque.
3. Le opere, nel rispetto di tale principio generale, possono essere di seguito elencate:
  - a. rinnovo, sostituzione, distruzione e nuovo impianto del manto vegetale superficiale per usi non agricoli;
  - b. rinnovo, sostituzione, distruzione e nuova posa dei materiali per la realizzazione del manto di copertura del suolo;
  - c. opere di sistemazione idraulica e forestale;
  - d. opere di difesa idraulica, comprese le casse di espansione;
  - e. realizzazione di rilevati;
  - f. movimenti di terra con sottrazione e accumulo di materiale; trincee, sbancamenti;
  - g. ripristino e realizzazione di recinzioni;
  - h. opere di consolidamento dei terreni;
  - i. opere di sostegno dei terreni;
  - j. opere per la manutenzione dei corsi d'acqua e la regimazione delle acque superficiali;
  - k. escavazione di pozzi e di serbatoi di accumulo, bacini superficiali.
  - l. opere per la raccolta e il trattamento dei rifiuti liquidi e solidi.
4. Gli interventi di cui sopra non debbono comportare alterazioni dell'equilibrio idrogeologico e delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi.
5. Qualsiasi intervento di iniziativa pubblica o privata che comporti modifiche della morfologia attuale del terreno dovrà essere attuato nel rispetto, per quanto possibile, dell'andamento e delle opere di sostegno originarie e dovrà tener in particolare conto delle sistemazioni agrarie, ove esistenti, e il drenaggio delle acque superficiali, ai fini di un'efficace tutela idrogeologica, ove funzionali alla stabilità complessiva ed alle finalità dell'intervento stesso. In particolare, è vietato modificare l'andamento del terreno con scavi e riporti che provochino dislivelli superiori a metri 2,00 misurati sul piano verticale.
6. Le eventuali operazioni di scavo e di riporto dovranno prevedere un rimodellamento del terreno che riprenda le linee di pendenza del terreno circostante, senza alterazioni brusche della geometria originaria. I riporti dovranno essere effettuati per strati, assicurando un adeguato costipamento dei materiali e dovranno, al termine, essere adeguatamente inerbiti e, eventualmente, piantumati.
7. Nelle zone di pianura possono essere ammessi movimenti di terra per fornire l'idonea schermatura alle costruzioni di pertinenza degli edifici (autorimesse e depositi) nel caso siano visibili dalle strade pubbliche.
8. Gli interventi su terreni che comportino trasformazioni degli assetti del territorio, come movimenti di terra, modificazione dello stato e consistenza delle colture arboree, modifiche delle opere di regimazione delle acque superficiali e profonde, sono consentiti se realizzati in conformità delle norme di tutela del presente P.O., previa presentazione di titolo abilitativo, a condizione che:

- a. la richiesta sia accompagnata da un progetto d'insieme che interessi l'area di intervento e le aree contermini;
  - b. siano individuati sia gli assetti definitivi che le sistemazioni intermedie. La richiesta del titolo abilitativo deve essere corredata da:
    - Relazione tecnica relativa alla localizzazione dell'intervento, finalità e descrizione in dettaglio dell'intervento, quantità movimentata di terra e variazione delle quote altimetriche e relative agli impatti visivi
    - Cartografia in scala 1:10.000, 1:2.000 con la localizzazione dell'intervento ed estratto dello strumento Urbanistico vigente;
    - Elaborati progettuali (piante e sezioni) in scala adeguata, tale che siano interamente individuabili e leggibili gli interventi in progetto
    - Planimetrie quotate dello stato esistente e di progetto con curve di livello ad equidistanza consona al tipo di intervento e sezioni in numero e scala adeguata, per lo stato attuale, previsto e sovrapposto
    - Schema delle regimazioni idrauliche sia nel loro stato definitivo che in corso d'opera; Relazione geologica e geotecnica che individui e tratti l'assetto idrogeologico dell'area, sia dal punto di vista complessivo che di dettaglio
    - Dichiarazione di asseveramento redatta dal direttore dei lavori che attesti la rispondenza degli interventi agli elaborati progettuali ed alla relazione geologica e geotecnica.
9. Il progetto dovrà anche tener conto degli effetti che tale intervento potrà produrre alle aree ubicate a monte e valle.
  10. Sono vietati in tutto il territorio comunale movimenti di terra volti all'abbattimento di terrazzamenti, ciglionamenti, formazioni calanchive.
  11. Per gli interventi interessanti viabilità pubbliche o soggette a pubblico transito occorrerà acquisire il nulla osta da parte dell'ufficio LL.PP. (Settore viabilità).

## **Titolo 2      Disciplina delle strutture ecosistemiche**

### **Art. 108 - Prescrizioni per la realizzazione di nuovi impianti arborei specializzati, ai fini della tutela ambientale**

1. Nelle aree con pendenza superiori al 35% i nuovi impianti di vigneto specializzato (compresi i reimpianti) devono essere realizzati su superfici accorpate non superiori a 2,5 ha. Corpi vitati contigui possono essere realizzati solo se separati da viabilità podereale o fasce di rispetto di ampiezza non inferiore a mt. 3, cespugliate, arborate in permanenza con specie vegetali di interesse agrario o forestale.
2. Vigneti o frutteti specializzati realizzati su superfici con pendenze superiori a 35% devono essere realizzati comunque con sistemazioni che garantiscono un'adeguata regimentazione delle acque superficiali.
3. Nelle aree con pendenze inferiori al 35% i nuovi impianti di vigneto specializzato (compresi i reimpianti) devono essere realizzati con superfici accorpate non superiori a 4 ha. Corpi vitati contigui possono essere realizzati solo se separati da viabilità podereale e fasce di rispetto di ampiezza non inferiore a m 3, arborate in permanenza con specie vegetali di interesse agrario o forestale.
4. Nei nuovi impianti di vigneto specializzato (compresi i reimpianti) è vietato l'utilizzo di pali in cemento o acciaio nelle aree soggette a salvaguardie paesistiche e ambientali.

### **Art. 109 - Boschi, tutela del verde e sistemi vegetazionali**

1. Nel presente articolo sono descritti:
  - Le aree boscate che costituiscono invariante strutturale per il paesaggio e per l'ambiente e come tali sono definite all'art. 10 delle N.T.A. del Piano strutturale (Titolo II Statuto dei Luoghi);
  - I sistemi vegetazionali intesi come aree a verde, naturali o artificiali, di consolidato interesse paesaggistico.

#### **a) Aree boscate**

2. Si definisce bosco qualsiasi area, così come definita dalla normativa in materia (L.R. 39/2000 e suo Regolamento applicativo DPGR 48/r/2003)..
3. Gli interventi consentiti sono finalizzati al recupero ambientale delle aree degradate anche al fine di creare servizi e attrezzature ricreativi e aree di sosta.
4. Nelle Aree Boscate sono ammesse:
  - a. le opere destinate al governo e potenziamento del bosco e del sottobosco, sia a scopi produttivi, di tempo libero e di raccolta regolamentata, che di tutela idrogeologica,
  - b. le attività di coltivazione del bosco, di difesa fitosanitaria, di prevenzione e repressione degli incendi, di tutela degli alberi monumentali, di sistemazione idraulico forestale, di rinaturalizzazione, di manutenzione e realizzazione dei sentieri e delle ippovie, di tempo libero e svago, di didattica, di agriturismo esclusivamente tramite recupero di edifici esistenti e ove sia le aree boscate sia detti edifici siano parte di complessi aziendali unitari, di manutenzione della viabilità e altre opere esistenti.
5. Sono ammesse costruzioni di tipo precario e stagionale o annuale per attività faunistico-venatorie e per attività cinofile alle prime connesse quali l'addestramento cani, secondo le modalità disposte dalla specifica normativa di settore.
6. I proprietari delle zone boscate devono intervenire periodicamente con il diradamento del sottobosco e l'eliminazione delle piante infestanti per la salvaguardia dagli incendi e per la cura e il mantenimento dei tracciati pedonali e viari.
7. In tali aree sono vietati disboscamenti che esulino dal normale taglio produttivo, trasformazioni morfologiche, vegetazionali, colturali e dell'assetto faunistico esistente nonché ogni attività che comporti processi di inquinamento o comunque di incompatibilità con le finalità di conservazione del bosco.
8. E' vietato il danneggiamento delle torme vegetali e dei prodotti naturali, nonché la loro asportazione oltre ai limiti definiti dalle relative leggi regionali.
9. E vietata l'apertura di nuove strade carrabili, carrarecce ecc. Per tutti i sentieri, le carrarecce o simili, va mantenuta la destinazione a transito pedonale, equestre, ciclabile ed è vietata la circolazione motorizzata esclusi mezzi pubblici, di residenti e occupanti le abitazioni servite.
10. E' vietata in genere la posa di cavi aerei di telecomunicazione, o di distribuzione dell'energia elettrica; che può essere consentita lungo le strade esistenti, sentieri, spartifuoco o altre tracce esistenti, purché non ne vengano alterate le caratteristiche. Non sono ammessi insegne e cartelli pubblicitari, parcheggi e viabilità non pedonale, salvo quella esistente o quella di nuova attuazione per varchi tagliafuoco o tracciati percorribili da mezzi di soccorso, nonché quelle per le indicazioni dei percorsi trekking.
11. In esse, oltre a quanto stabilito nelle precedenti disposizioni comuni, non sono ammesse nuove costruzioni di qualsiasi tipo, dimensione e uso, fatte salve quelle necessarie alla vigilanza e alla sicurezza, così come non sono ammesse insegne, cartelli pubblicitari, recinzioni, parcheggi e viabilità non pedonale, salvo quella esistente o quella di nuova attuazione per varchi tagliafuoco o tracciati percorribili da mezzi di soccorso, o funzionali agli usi ammessi di tipo ricreativo e per il tempo libero e di fruizione naturalistica, a servizio delle strutture ricettive.

#### **b) Sistemi vegetazionali**

12. Nei sistemi vegetazionali naturali e artificiali, di consolidato interesse paesaggistico, gli interventi devono assicurarne la conservazione e la tutela tendendo alla ricostruzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente e favorendo la diffusione delle specie tipiche locali attraverso:
  - a. conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare, mantenimento e ripristino delle aree boschive;
  - b. mantenimento delle formazioni arboree d'argine, di ripa, di golena;
  - c. conservazione di elementi di particolare interesse per il disegno del suolo come filari di alberi, cespugli, arbusti, anche al fine di garantire corridoi ecologici;
  - d. introduzione di essenze arboree e cespugliate autoctone finalizzate alla tutela della fauna;
  - e. divieto di taglio di alberi, isolati o a gruppi, in buone condizioni vegetative, che rappresentano elemento caratteristico del paesaggio;
  - f. mantenimento e ripristino all'interno dei boschi di percorsi pedonali;
  - g. ricostruzione delle alberature lungo le strade;
  - h. mantenimento delle alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali.
13. Qualora, per interventi ammessi dal presente P.O., si debba provvedere alla riduzione di formazioni lineari arboree e arbustive, ne dovranno essere reimpiantate di nuove di pari lunghezza di quelle eliminate. Il reimpianto dovrà essere effettuato esclusivamente con specie autoctone o naturalizzate, mentre l'eliminazione o la riduzione dovrà avvenire preferibilmente a carico delle formazioni composte da specie non indigene.

#### **Art. 110 - Aree tartufigene**

1. Negli ambienti tartufigeni, riportati negli elaborati del presente P.O., come definiti dalla L.R. 50/95 e successive modifiche e integrazioni e dall'art. 57 del DPGR 48/r/2003, non sono ammesse alterazioni del terreno tali da inficiare la possibilità dell'uso e la produttività di detti ambiti.
2. Il Comune procede alla ricognizione delle aree tartufigene secondo le definizioni contenute nel presente punto, aggiornando di conseguenza la cartografia del P.O..
3. Il trattamento selvicolturale delle formazioni vegetali che ospitano una tartufaia deve preservare il più possibile le piante simbiotiche già presenti e incrementarne il numero effettuando delle piantumazioni con specie simbiotiche autoctone.
4. Nelle "aree di effettiva produzione dei tartufi" da identificarsi di massima con le aree non coltivate e coperte da vegetazione spontanea, devono altresì essere escluse le opere di movimento terra di qualsiasi genere (livellamenti, scavi, riporti di terra o di altro materiale) al fine di non danneggiare gli apparati radicali delle piante simbiotiche; inoltre per lo stesso motivo è da evitare il transito con mezzi meccanici pesanti che possono compattare eccessivamente il suolo soprattutto se effettuati con terreno umido ad eccezione della viabilità esistente. Dalle aree di effettiva produzione di tartufi, rappresentate nella tavola <VI02> quali "Tartufaie naturali" e "Tartufaie controllate", deve essere mantenuta una fascia di rispetto, di almeno 5 metri entro la quale si adottino pratiche agronomiche rispettose dell'ecosistema tartufigeno evitando lavorazioni a profondità superiori a 30 cm evitando anche l'uso di erbicidi e di fitofarmaci. Nelle aree di effettiva produzione non sono consentiti interventi di nuova edificazione rurale né l'installazione di strutture precarie per lo svolgimento di attività per l'autoconsumo. In esse è inoltre vietata la costruzione di annessi agricoli e di annessi eccedenti la capacità produttiva del fondo. E' consentito il recupero del patrimonio edilizio esistente anche a fini residenziali o ricettivi.
5. Per il mantenimento dell'habitat, ad eccezione degli scavi per l'installazione di condotte idriche, fognarie, reti elettriche e telefoniche o di servizi in genere, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a. le opere di regimazione idraulica dei fossi, fiumi e torrenti, il taglio delle alberature entro il limite del livello di massima piena, pur essendo finalizzate prevalentemente al miglioramento delle condizioni di deflusso delle acque, devono rispettare la vegetazione arborea tartufigena;
- b. gli eventuali interventi di regimazione idraulica all'interno dell'alveo devono essere effettuati limitando al massimo la sagomatura dei fossi e i movimenti di terreno.
- c. il consolidamento spondale, di argine o di versante, deve essere eseguito con l'esclusivo impiego di tecniche di ingegneria naturalistica utilizzando specie arboree ed arbustive simbiotiche dei tartufi o comunque sinergiche.
- d. gli scavi meccanici per la realizzazione e manutenzione delle infrastrutture devono essere effettuati ad una distanza minima di ml 2,00 dalle piante di alto fusto.
- e. lungo le alberature stradali sono vietati i rinterri o altri riempimenti che modifichino il livello del terreno in corrispondenza del colletto delle piante.
- f. la nuova realizzazione di alberature stradali dovrà prevedere l'utilizzazione di specie arboree simbiotiche quali il Tiglio (*Tilia platyphyllos*).

**Art. 111 - Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 10 P.T.C.P.)**

1. Sono gli ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale le aree del territorio aperto che, per caratteristiche ambientali e naturali, possono essere oggetto di istituzione ad area protetta secondo quanto individuato dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze, art. 10 P.T.C.P..
2. In assenza di apposita regolamentazione a cura degli enti competenti, negli ambiti di cui all'art. 10 del P.T.C.P. non sono ammessi:
  - a. Rilevanti interventi di trasformazione del suolo e del soprassuolo fatta eccezione per la normale conduzione dei fondi agricoli, per esigenze legate alla tutela del rischio idraulico o per l'ampliamento di complessi sportivi e ricreativi pubblici;
  - b. la realizzazione di linee aeree per il trasporto energetico e per le telecomunicazioni;
  - c. campi fotovoltaici ed eolici di produzione di energia elettrica.
3. In tali ambiti è ammessa esclusivamente la realizzazione di impianti per la riduzione del fabbisogno o l'autosufficienza energetica degli edifici o dei complessi edilizi mediante l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici prevedendo che:
  - a. negli insediamenti e nei complessi edilizi di valore storico e paesaggistico l'installazione sia integrata nella copertura degli edifici adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica;
  - b. negli insediamenti e nei complessi edilizi diversi da quelli di cui alla lettera a) l'installazione si avvalga di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale;
  - c. ove l'installazione sia prevista a terra, siano adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione di eventuali valori storici e architettonici presenti nell'edificio circostante, nonché ad armonizzarne l'impatto visivo col contesto paesaggistico di riferimento.
4. Vi sono sempre ammessi interventi manutentivi delle risorse florofaunistiche e vegetazionali esistenti, in modo da conservare tale patrimonio di interesse naturalistico ed ambientale, da destinare, dietro apposita regolamentazione a cura degli enti competenti, a funzioni ricreative e culturali.
5. Unicamente tramite approvazione di P.A.P.M.A.A. sono ammesse nuove costruzioni rurali, comunque in adiacenza di nuclei o preesistenze edilizie e con l'osservanza dei criteri di

contestualizzazione morfologica. A tale scopo i relativi progetti dovranno essere corredati da dettagliate descrizioni dei materiali, delle finiture, dei colori con cui saranno eseguite le costruzioni, fornendo inoltre rilievi grafici e fotografici dell'area d'intervento dai quali siano visibili le caratterizzazioni tipo-morfologiche degli edifici esistenti, le preesistenze arboree e le sistemazioni delle corti.

6. Le destinazioni d'uso ritenute non congruenti con gli obiettivi di tutela di detti ambiti, fatte salve quelle esistenti, sono le seguenti:
- I/A 2.06, 2.08, 2.09, 2.12, 2.15;
  - CD: 3.01, 3.03, 3.04, da 3.06 a 3.08 e da 3.10 a 3.14;
  - T/R: da 4.04 a 4.08;
  - D: da 5.05 a 5.14, da 5.17 a 5.20;
  - CI: 6.03.
7. Sul patrimonio edilizio esistente, fatto salve le eventuali limitazioni per i singoli tessuti e sottozone, sono ammessi interventi fino a RR3 e la sostituzione edilizia di cui all'art. 5 delle presenti norme, a condizione che l'intervento determini una trasformazione edilizia e urbanistica coerente con gli obiettivi di tutela paesaggistica di detto areale, avendo cura di corredare le istanze della documentazione di cui al sovrastante comma 5.
8. Sugli immobili, nei quali si svolgono funzioni non ritenute congruenti sono ammessi interventi finalizzati a garantirne il solo adeguamento funzionale degli stessi, fino alla categoria 'RC3' senza la possibilità di operare ampliamenti.
9. Sul patrimonio edilizio esistente è vietato il cambio d'uso degli immobili verso le destinazioni ritenute non congruenti elencate al comma 6 del presente articolo.

### Titolo 3 **Disciplina delle strutture insediative**

#### **Art. 112 - Aree a potenziale interesse archeologico e rinvenimento fortuito di beni archeologici**

1. Le aree e i siti a potenziale interesse archeologico, non sottoposti a provvedimenti dichiarativi ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D. Lgs. 42/2004) e soggetti ad eventuale scavo di verifica, sono individuati negli elaborati VI01 e PR01 come di seguito elencati:
- a. ambiti areali

<b>CODICE AREA</b>	<b>LOCALITÀ / DENOMINAZIONE</b>	<b>DESCRIZIONE RINVENIMENTO</b>
A	Piangrande S.P. 125 Certaldo Lungagnana	Tomba Etrusca
B	La Valle – loc. Canonica Sponda destra del borro del Vicariato	Frammenti ceramici dal VI al V sec. a.C. fino età ellenistica
C	Poggio del Boccaccio	Tomba a camera, pozzo età ellenistica e medievale
D	Certaldo Basso Sponda destra del torrente Agliena - cantiere di realizzazione della Scuola Media	Due anfore di età romana
E	Poggio alle Fate	Granarium sub terris – Tumulo età etrusca
F	San Giorsole Fronte area calanchiva	Frammenti fossili di delfino età pliocenica
G	La Zufola	Tomba a fossa o a pozzetto di età etrusca
H	Case Pogni di Sotto, Torre di Pogni	Rinvenimento di urne di età etrusca
I	Santa Maria a Bagnoro - Bagnano	Vano ipogeo di possibile uso funerario di probabile età etrusca



L	Bagnano – Torrente Agliena	Ceramica sigillata di età romana
M	Semifonte Parco di interesse storico archeologico	Ceramiche aretine bollate, Lucerna, Bocchetta in argilla, Coperchio di urna con iscrizione - di età etrusca

## b. rinvenimenti puntuali

CODICE SITO	LOCALITÀ / DENOMINAZIONE	DESCRIZIONE RINVENIMENTO
1	San Giorsole	Frammenti fittili di età ellenistica e medievale
2	Torrente Agliena	Buccheri VI-V sec. a.C.
3	Podere dell'Avanella	Resti scheletrici e strutture murarie
4	Fiano	Due bronzetti arcaico classici V sec. a.C., due locali sotterranei, materiale ceramico di età imprecisata
5	Marcialla	Rinvenimento di reperti sporadici di epoca etrusca e romana

2. L'elenco sopra riportato potrà essere aggiornato e integrato con autonomo atto consiliare su indicazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, senza la necessità di ricorrere all'approvazione di una specifica variante al P.O.
3. Nelle aree di cui al precedente comma 1.a, in relazione al potenziale archeologico, tutte le opere che comportano trasformazione del suolo, sia correlata ad interventi urbanistico-edilizi, sia modificativa dell'assetto ambientale e paesaggistico esistente, sono condizionate alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte.

A tal fine:

- gli interventi soggetti a Piano attuativo, Progetto unitario convenzionato, P.A.P.M.A.A., o comunque comportanti la previa stipula di convenzione, sono subordinati, nelle more del procedimento di formazione del piano stesso, al confronto e al rispetto di specifiche pattuizioni da definire in accordo con la competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, settore 'Archeologia'. Quest'ultima, sulla base di una ponderata valutazione del rischio, potrà concordare con il soggetto attuatore l'esecuzione in via cautelativa di controlli preventivi o in corso d'opera, anche finalizzati ad acquisire elementi utili alla progettazione dell'opera e così a prevenire sia la sospensione dei lavori in caso di ritrovamento di strutture e reperti archeologici, sia il rischio di danneggiamento dei medesimi, 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 per una profondità eccedente l'asportazione dell'humus superficiale, ancorché non comportanti la previa stipula di convenzione, sono corredate da idonea documentazione circa la localizzazione, estensione e profondità di dette opere. Il Comune provvede ad informare tempestivamente il settore 'Archeologia' della Soprintendenza competente per territorio dell'avvenuto inoltro dell'istanza. Per tali interventi la Soprintendenza può dettare specifiche avvertenze e/o prescrizioni da recepire in sede di rilascio del titolo edilizio;
- per altri interventi, che comportino l'esecuzione di opere di scavo o movimentazione dei terreni per una profondità eccedente l'asportazione dell'humus superficiale, e per i quali non sia previsto il rilascio di un titolo abilitativo da parte del Comune, l'avente titolo è tenuto, con anticipo di almeno 20 giorni sull'esecuzione di dette opere, ad inoltrare al settore "Archeologia" della Soprintendenza competente per territorio un'apposita comunicazione di preavviso, recante idonea documentazione circa la localizzazione, estensione e profondità delle opere di scavo e/o di movimentazione dei terreni correlate all'attività programmata, in

modo da rendere possibile l'esecuzione di tali opere sotto il controllo della Soprintendenza, senza costi aggiuntivi per l'interessato;

- in caso di interventi da realizzarsi da parte di soggetti giuridici sottoposti alle norme del Codice dei Contratti (D.lgs. 50/2016), resta salva l'applicazione delle disposizioni previste dall'art. 25 del medesimo decreto legislativo.
4. In ogni caso, in qualsiasi parte del territorio comunale, ivi compresi i siti puntuali di cui al precedente comma 1.b, qualora si verificassero scoperte archeologiche fortuite in corso d'opera - anche se prive di estensione e di ogni apparente rilevanza estetica - è fatto obbligo, in base alle vigenti norme in materia, di sospendere immediatamente i lavori e di avvertire entro 24 ore il Soprintendente o il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. L'eventuale nocumento arrecato al patrimonio archeologico è sanzionato dall'art. 733 del Codice Penale.
  5. Resta inteso che l'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche tutelate a norma del Codice dei beni culturali e del paesaggio, può comportare varianti, anche consistenti, al progetto e alle caratteristiche tecniche dei manufatti edilizi in corso di realizzazione, nonché la necessità di effettuare indagini archeologiche volte alla documentazione e alla tutela dei rinvenimenti sotto la direzione scientifica del settore 'Archeologia' della Soprintendenza competente per territorio. Le eventuali indagini archeologiche, l'eventuale modifica del progetto in corso e la continuazione dei lavori sono comunque subordinate ad autorizzazione della Soprintendenza medesima. In caso di rinvenimento di emergenze di valore archeologico, al fine di garantire la tutela e valorizzazione delle strutture e dei reperti, il Soprintendente, anche su motivata richiesta del Comune, può avviare il procedimento per la dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 14 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

**Art. 113 - Le aree di protezione storico ambientale (art. 12 P.T.C.P.)**

1. Il P.O. assume le parti del territorio 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.
2. Il Piano strutturale persegue la salvaguardia delle aree di protezione storico ambientale in coerenza alla individuazione delle strutture territoriali e delle invarianti strutturali.
3. In coerenza con la disciplina del P.T.C.P. il P.O. assume le seguenti prescrizioni:
  - a. divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo ivi comprese le attività di agriturismo e agriturismo per camper, salve le eccezioni di cui alla lettera c) ,
  - b. divieto di utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso a operazioni di carattere transitorio;
  - c. 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;
  - d. recupero del patrimonio edilizio esistente e conservazione degli edifici di interesse storico culturale e delle loro relazioni con il territorio rurale (ammettendo interventi edilizi secondo le limitazioni determinate dal grado di valore dei singoli edifici), la realizzazione degli interventi e delle opere pertinenziali, e la possibilità di ampliare gli edifici, in misura non superiore al 10% della volumetria esistente.
4. Gli interventi di cui alla lettera d) del comma precedente, quando ammissibili secondo la specifica disciplina devono:
  - a. 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;
  - b. non comportare alterazioni delle caratteristiche morfologiche, strutturali e tipologiche degli insediamenti di interesse storico-culturale;

- c. 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.

#### **Art. 114 - Qualità dell'aria**

1. Negli elaborati cartografici QC07 sono evidenziati con specifico simbolo i ricettori sensibili e gli impianti della rete delle telecomunicazioni SRB.
2. La realizzazione di impianti e installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione 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, nonché dei valori paesaggistici e storici.
3. Fatto salvo quanto specificamente stabilito dalle vigenti norme statali e regionali, si definiscono aree idonee all'installazione degli impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione, pubblici o di pubblico interesse: le rotonde stradali e i parcheggi di ampie dimensioni, le aree agricole, preferibilmente in adiacenza ai centri abitati e/o alle arterie di grande traffico, nonché le aree agricole residuali.
4. Nelle more di approvazione del Programma comunale degli impianti previsto dall'art. 9 della L.R. 49/2011 è vietata l'installazione di impianti di radiodiffusione radiotelevisivi e per telefonia mobile su ospedali, case di cura e di riposo, scuole di ogni ordine e grado, asili nido e relative pertinenze, nonché nelle pertinenze degli edifici RV.
5. Fatte salve le limitazioni di cui al precedente comma, nei tessuti urbanizzati di valore storico, architettonico o testimoniale di cui all'art. 25, nei parchi (Parco di Canonica e Parco archeologico di Semifonte), nelle aree di pregio paesaggistico (art. 10 – 11 – 12 del PTCP e art. 136 del D.Lgs. 42/2004), è ammessa l'installazione di impianti esclusivamente mediante l'introduzione di soluzioni tecnologiche tali da mitigare l'impatto visivo e garantire un corretto inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale circostante, e previa acquisizione di specifica autorizzazione paesaggistica e N.O. della competente S.B.A.A. nel caso di interventi su edifici tutelati per legge.
6. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, in ottemperanza a quanto disposto dai precedenti commi, la progettazione di interventi urbanistico-edilizi in prossimità di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione 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.
7. E' ammessa l'installazione di antenne sui tetti purché tali antenne siano di dimensione modesta e scarsa visibilità.
8. E' ammessa la sostituzione di antenne e impianti esistenti anche tramite demolizione e successiva ricostruzione in altro sito se l'intervento è migliorativo delle condizioni di salute, se diminuiscono in tal modo le condizioni di inquinamento elettromagnetico, se l'intervento concorre alla riqualificazione dei degradi ambientali e paesaggistici.
9. Considerato il grado di qualità dell'aria, il P.O. considera ammissibili sull'intero territorio comunale solo le attività che non producono inquinamento atmosferico tale da conseguire una azione incoerente con gli obiettivi di tutela della risorsa allo stato delle conoscenze.
10. Nell'ambito della messa in esercizio di nuovi impianti si dovrà prevedere l'implementazione del sistema di monitoraggio della qualità dell'aria, in collaborazione con A.R.P.A.T., attraverso l'utilizzo di strumentazioni fisse o mobili che permettano il rilevamento di inquinanti.
11. I limiti di esposizione dai campi elettromagnetici provenienti da elettrodotti, ed i conseguenti vincoli all'attività urbanistico - edilizia, sono desumibili dal D.P.C.M. 8 luglio 2003.

12. Relativamente alle misure di protezione dal gas radon per le abitazioni di nuova costruzione si rimanda a quanto disciplinato dall'articolo 37 del Regolamento per l'edilizia Bio-eco sostenibile vigente approvato dall'amministrazione comunale.

**Art. 115 - Acqua, reflui e reti di adduzione e smaltimento**

1. In riferimento alle nuove costruzioni e alle distanze minime di rispetto alle infrastrutture del Servizio Idrico Integrato è prescritta l'acquisizione del parere dell'A.I.T. (Autorità Idrica Toscana) e del Gestore Unico al fine di evitare eventuali interferenze con la risorsa.
2. Le nuove costruzioni su lotto e quando possibile i progetti di ristrutturazione e recupero edilizio, compatibilmente agli spazi disponibili, al fine di contribuire alla gestione delle criticità evidenziate nella carta delle criticità di cui agli elaborati QC06, per la gestione delle acque bianche dovranno compatibilmente con le specifiche caratteristiche dell'area, prevedere la realizzazione di sistemi tipo rain gardens da realizzare:
  - a. nei punti di raccordo tra i pluviali e l'ingresso nella pubblica fognatura al fine di regolarizzare e rendere costante l'afflusso fognario e apportare una prima depurazione alle acque;
  - b. all'interno della pertinenza al fine di reimmettere le acque nel circuito del sottosuolo.
3. Per le nuove edificazioni dovranno essere utilizzate tecniche costruttive rivolte al risparmio idrico prevedendo misure che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa ai sensi dell'art. 98 del D.Lgs 152/06.
4. Per le nuove trasformazioni si prescrive la preventiva realizzazione della rete fognaria e il suo allacciamento all'impianto di depurazione esistente e/o eventuali di progetto. Nei casi in cui l'allacciamento non fosse possibile e/o economicamente sostenibile, si potrà ricorrere a sistemi individuali di smaltimento dei reflui. Tale soluzione dovrà tener necessariamente conto della vulnerabilità idrogeologica nonché della sensibilità degli acquiferi, nonché delle aree vulnerabili da nitrati.
5. Gli impianti di trattamento di fitodepurazione esistenti e di progetto devono ottemperare al D.M. n. 185 del 12/06/2003.
6. Gli interventi di realizzazione di nuove attività turistico – ricettive sono subordinati alla dichiarazione delle fonti di approvvigionamento idrico, dei consumi previsti, dei sistemi di smaltimento ed alla predisposizione di un piano per il risparmio idrico.
7. Perseguire la riduzione della quantità di acqua dispersa da tubazioni acquedottistiche, attraverso il rinnovamento e la sostituzione di tutti i tratti affetti dal problema, quando possibile e in ordine alle eventuali disposizioni specifiche di cui all'elaborato PR05.
8. L'obiettivo di cui al precedente comma potrà essere perseguito, quando possibile, attraverso le seguenti azioni:
  - c. gestione dei giardini privati, di medie e piccole dimensioni, in modo da renderli in grado di raccogliere l'acqua piovana, evitando gli allagamenti del manto stradale, di marciapiedi e aree pedonali,
  - d. gestione degli spazi privati, con coperture di terriccio altamente assorbente, nonché di specie vegetali adatte alla crescita in terreni particolarmente ricchi d'acqua.
  - e. piantumazione di aiuole associate ad un sistema drenante alla loro base, collegato ad appositi canali di scolo e, quindi, al normale allacciamento fognario.

**Art. 116 - Disposizioni generali sugli impianti da fonti rinnovabili**

1. L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è disciplinata dalla Normativa Nazionale e Regionale e dal P.A.E.R. che individua le aree non idonee ed i criteri di installazione di impianti di produzione di energia elettrica.

2. Eventuali, successive modifiche al P.A.E.R. e alla Legge sulle energie rinnovabili integreranno la disciplina del presente atto di governo del territorio anche in difetto di espresso recepimento e senza necessità di apposita variante.
3. Ai fini delle presenti norme, gli impianti di cui al comma 1 si dividono come di seguito:

Fonte di energia	solare termico e fotovoltaico	Impianti collocati a terra
		Impianti collocati sulle coperture
	Eolico	
	biomassa	
Finalità dell'impianto	Impianti per autoconsumo: quando il soggetto che realizza l'impianto consuma almeno il 70% dell'energia che produce	
	Impianti per produzione di energia: quando il soggetto che realizza l'impianto consuma meno del 70% dell'energia che produce o comunque produce energia per cederla in prevalenza a terzi	

4. Le nuove costruzioni dovranno rispettare i criteri progettuali dell'edilizia sostenibile di cui al vigente R.E.S. approvato dall'Amministrazione Comunale.

#### Art. 116 bis - Impianti solari termici o fotovoltaici

1. Viste le disposizioni del P.A.E.R., inerenti le eccezioni alla *non idoneità per la collocazione di impianti fotovoltaici a terra*, la presente normativa definisce:
  - a. *“aree urbanizzate prive di valore culturale-paesaggistico”* le aree ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, fatta eccezione per le porzioni identificate dal Piano Operativo come <T.S.1>, <T.S.2>, <T.S.3>, <T.S.4>, <VV>, <VU>, <VS>, <VF>, <R02>;
  - b. *“edificato privo di valore storico-architettonico”* gli edifici esistenti, di cui alle presenti norme, diversi da quelli appartenenti alle Classi: <A>, <B>, <C>, <RV>, <V>, <VM> o vincolati ai sensi della parte II del Codice per i beni ambientali ;
  - c. *“aree di pertinenza”* quelle già definite all'articolo 63 della presente normativa;
  - d. *“attività connesse all'agricoltura”* le attività svolte da imprenditori agricoli ai sensi dell'articolo 2135 c.c. e nei limiti indicati dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 32/E del 6 luglio 2009, paragrafo 4, purché l'impianto sia inserito con modalità tali da assicurare il minor impatto paesaggistico, privo di platee in cemento a terra, e comunque entro il limite massimo di 1 MW.  
L'imprenditore agricolo può svolgere tali attività anche tramite la partecipazione a EsCO (Società servizi energetici, istituite e riconosciute secondo le normative vigenti in materia) purché la superficie occupata dall'impianto fotovoltaico non sia superiore al 10 per cento della superficie agricola utile (SAU), per potenza nominale complessiva inferiore a 200 kW; per impianti di potenza superiore a tale limite e, comunque entro il limite massimo di 1 MW, per ogni 10 kW di potenza installata oltre i 200 kW deve essere dimostrata la disponibilità di almeno un ettaro di terreno agricolo.
2. In territorio urbanizzato sono ammessi impianti per autoconsumo e per produzione sia sulle coperture che a terra, a condizione che:
  - a. non ricadano su immobili all'interno delle aree classificate come <TS1>, <TS2> (comprese nelle aree vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004), <VV>, <VU>, <VS>, <VF>, <R02> o su edifici classificati <A>, <RV>, <V>, <VM> dalle presenti norme o vincolati dalla parte II del Codice per i beni ambientali;
  - b. nel caso in cui ricadano su immobili all'interno delle aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42, non saranno ammesse collocazioni a terra e, al fine di contemperare il rispetto della norma energetica con la tutela dei valori paesaggistici, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- siano progettati in relazione alle caratteristiche geometriche delle coperture e alle visuali intercettate;
- risultino integrati nei manti di copertura;
- siano costituiti da pannelli con finitura opaca e coloriture preferibilmente intonate alla cromia delle coperture;
- risultino caratterizzati da pannelli con elementi di bordo e di supporto, aventi il medesimo colore degli stessi;
- la proposta progettuale dovrà essere corredata di specifica valutazione di inserimento ambientale in relazione alle visuali da e verso il borgo di Certaldo Alta e del Poggio del Boccaccio, al fine di dimostrare l'assenza di impatti negativi rispetto al suddetto sistema di visuali presenti nel contesto di valore paesistico.

3. All'interno del territorio urbanizzato è inoltre ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici quali elementi di facciata di edifici, o inseriti in luogo di parapetti e ringhiere a condizione che:

- a. non ricadano su immobili all'interno delle aree classificate come <TS1>, <TS2> <T.S.3> e <T.S.4>, <VV>, <VU>, <VS>, <VF>, <R02> o su edifici classificati <A>, <B> e <C>;
- b. siano previste soluzioni integrate e coordinate con i caratteri architettonici dell'edificio.

4. In territorio rurale sono ammessi impianti di autoconsumo e di produzione sulle coperture a condizione che:

- a. non ricadano sulle coperture degli edifici classificati <RV>, <V>, <VM> o vincolati della parte II del Codice per i beni ambientali;
- b. nel caso in cui ricadano sulle coperture di edifici compresi nelle aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42, al fine di contemperare il rispetto della norma energetica con la tutela dei valori paesaggistici, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- siano progettati in relazione alle caratteristiche geometriche delle coperture dell'immobile e alle visuali intercettate;
- risultino integrati nei manti di copertura;
- siano cromaticamente intonati alla coloritura delle coperture, tanto le superfici dei pannelli che gli elementi di bordo e di supporto degli stessi

- c. nel caso che dette coperture facciano parte di aziende agricole, gli impianti destinati alla produzione dovranno costituire "attività connessa all'agricoltura".

5. Su tutto il territorio rurale sono inoltre ammessi impianti a terra per autoconsumo e per produzione, a condizione che:

- a. non ricadano all'interno delle pertinenze di immobili classificati <RV>, <V>, <VM>;
- b. siano adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento nel contesto ambientale, in considerazione delle emergenze paesaggistiche e dei valori storico-architettonici dell'edificio circostante.

A tal fine dovrà essere prodotta specifica valutazione di inserimento ambientale contenente:

- una ricognizione delle emergenze ambientali e storico architettoniche prossime all'ambito di intervento;
- l'individuazione delle possibili intervisibilità tra l'ambito d'intervento e le emergenze individuate;
- gli interventi volti ad armonizzazione i nuovi impianti con il contesto paesaggistico di riferimento, minimizzando l'impatto visivo degli stessi.

- c. relativamente agli impianti per autoconsumo previsti su immobili ricadenti all'interno delle aree vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs.42/2004, fermo restando quanto sopra, questi potranno essere collocati esclusivamente all'interno delle pertinenze;
  - d. limitatamente agli impianti di produzione, fermo restando quanto sopra, questi potranno essere realizzati solo:
    - nelle “aree idonee” come definite dal D.Lgs. 08/11/2021 n.199 come rappresentate negli elaborati del piano operativo;
    - anche esternamente alle “aree idonee” di cui a sovrastante punto, purché costituiscano “attività connessa all'agricoltura”.
6. Fermo restando il rispetto delle disposizioni sovrastanti, in tutto il territorio comunale:
- a. nel caso di collocazione di impianti sulle “coperture” queste dovranno intendersi quali coperture di:
    - edifici e tettoie;
    - pergole o pergolati a condizione che sia garantita la permeabilità della copertura provvedendo a distanziare tra loro i singoli pannelli di almeno 5 cm.
  - b. pannelli solari termici e/o fotovoltaici installati sulle coperture inclinate dovranno essere posizionati in parallelo con la falda di copertura, nel caso di coperture piane potranno essere installati in aderenza alle falde o con inclinazione ritenuta ottimale e dovranno in tal caso essere visivamente contenuti entro il parapetto o la gronda della copertura stessa;
  - c. è vietata l'installazione di impianti solari su pergole o pergolati ricadenti all'interno delle pertinenze di edifici classificati <A>, <B>, <C>, <RV>, vincolati della parte II del Codice per i beni ambientali, o all'interno delle aree classificate come <T.S.1>, <T.S.2>, <VV>, <VU>, <VS>, <VF>;
  - d. nel caso di installazione di impianti solari su pergole o pergolati ricadenti all'interno delle pertinenze di edifici classificati <V>, <VM>, si dovrà dimostrare che la collocazione di detti manufatti non altera l'assetto delle originarie pertinenze rurali e risulta coerente con la tutela dei valori storico-architettonici riconosciuti;
  - e. in relazione agli impianti da collocare a terra, nella cartografia <QC09> sono riportati gli ambiti nei quali potranno essere collocati e le dimensioni massime in termini di potenza;
  - f. in relazione ai divieti di cumulo derivanti da installazioni su aree contermini, dovrà comunque essere fatto riferimento a quanto disposto dal PAER e dall'articolo 6 della L.R. 11/2011;
  - g. è ammessa la realizzazione dei volumi tecnici connessi agli impianti da localizzare in coerenza alle caratteristiche morfotipologiche del contesto di appartenenza;
  - h. in ogni caso è vietata l'installazione di serbatoi o altri elementi accessori al di sopra delle coperture degli edifici.
7. Non rientrano nell'ambito della presente disciplina i singoli apparecchi autoalimentati da celle fotovoltaiche integrate negli stessi.

#### **Art. 116 ter - Impianti eolici e a biomassa**

1. Per la installazione di impianti eolici dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'Allegato 1b al Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di piano paesaggistico relativo a “Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio” e le disposizioni di cui all'elaborato “A.3 – Allegato 1” del P.A.E.R. relativo alle “Aree non idonee agli impianti eolici”.

2. Per la installazione di impianti a biomasse dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'Allegato 1a al Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di piano paesaggistico relativo a "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" e le disposizioni di cui all'elaborato "A.3 – Allegato 2" al PAER relativo alle "Aree non idonee per impianti di produzione dell'energia elettrica da biomasse".
3. L'utilizzo delle biomasse è valutato in ordine alla possibilità di individuare il sito per la centrale di produzione in ambito ove sia al contempo facilmente reperibile la materia prima necessaria all'alimentazione, tenuto conto della sua capacità rigenerativa e delle condizioni riferibili alla cosiddetta filiera corta, nonché alle ripercussioni sulle infrastrutture e sul traffico.
4. E' fatto comunque divieto di installare generatori di calore alimentati da biomasse privi della certificazione o certificati con una qualità inferiore a 4 stelle di cui alla classificazione disposta dal DM 7 novembre 2017, n. 186.

#### **Art. 116 quarter - Inquinamento luminoso, elettrodotto e metanodotto**

1. Relativamente alle problematiche connesse all'inquinamento luminoso, le nuove trasformazioni dovranno tener conto delle disposizioni previste dall'Allegato III P.I.E.R. Regione Toscana e "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" di cui alla Delibera di Giunta Regionale 27 settembre 2004 n. 962). Inoltre i nuovi impianti di illuminazione sia pubblica che privata dovranno tener conto delle disposizioni relative alla prevenzione dell'inquinamento luminoso.
2. Ai fini della salvaguardia della salute umana ed in ottemperanza del D.M. 17/04/2008, in relazione all'attuale tracciato della rete del gasdotto, si prescrive la verifica delle distanze di sicurezza da tale infrastruttura.
3. I limiti di esposizione dai campi elettromagnetici provenienti da elettrodotti, ed i conseguenti vincoli all'attività urbanistico-edilizia, sono desumibili dal D.P.C.M. 8 luglio 2003. Nella progettazione di nuovi insediamenti abitativi deve essere rispettato un obiettivo di qualità di esposizione ai campi elettrici e magnetici secondo i limiti dettati dalle disposizioni vigenti in materia. Questo determina il calcolo di una fascia di rispetto tra gli insediamenti abitativi in progetto e gli impianti elettrici (linee aeree e cabine primarie e secondarie), che dipende dalle caratteristiche tecniche degli impianti stessi. Il DM Ministero Ambiente 29 maggio 2008 "Approvazione metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" introduce la definizione di "Distanza di Prima Approssimazione (DPA)" come proiezione al suolo della fascia di rispetto. La distanza di prima approssimazione nel caso delle linee di alta tensione presenti nel territorio comunale è di 57 metri per lato per gli elettrodotti con potenza pari a 380 kv e varia da 17 fino a 27 metri per lato per gli elettrodotti con potenza pari a 132 kv, e corrisponde alla "area di tutela della linea elettrica" riportata nelle tavole dei vincoli VI02. Nei casi in cui gli edifici di nuova progettazione non rispettassero tale DPA, si deve calcolare con precisione la Fascia di Rispetto. Qualora quindi si presenti la necessità di stabilire la fascia di rispetto con precisione e solo in questi casi, Terna Rete Italia S.p.A. comunicherà tali fasce di rispetto specifiche o aree di Prima Approssimazione (Apa), a fronte di puntuale richiesta del Comune.

#### **Art. 117 - Rifiuti - e Discarica**

1. Il Comune con l'obiettivo di ridurre la quantità prodotta procapite, ed in ultima analisi, al fine di un avvicinamento agli obiettivi previsti dalla legge, anche in collaborazione con i gestori dei servizi, promuove azioni e iniziative volte ad aumentare la coscienza e la consapevolezza della popolazione su temi relativi alla produzione di rifiuti e al loro smaltimento, sulla base di quanto



indicato nel Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti Urbani vigente e in relazione alla localizzazione degli interventi.

2. Il Comune, nel concepire i rifiuti solidi come risorsa, partecipa alla politica sovracomunale di ambito per la corretta gestione dello smaltimento dei rifiuti solidi nei modi e nei luoghi stabiliti dal Piano provinciale dei rifiuti ed in ordine alle infrastrutture già presenti ed attive sul territorio.
3. Nel caso in cui, l'esistente centro di raccolta non risultasse idoneo al carico urbanistico esistente e di previsione ne sarà previsto l'ampliamento o la realizzazione di un nuovo centro . E' comunque obbligatorio l'utilizzo di campane per la raccolta del vetro e l'attivazione di pratiche per la raccolta dei rifiuti "porta a porta".
4. L'ubicazione del centro di raccolta e/o delle campane per la raccolta differenziata, dovrà essere tale da garantire il facile raggiungimento da parte dell'utenza, compatibilmente con le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta.
5. Negli uffici pubblici (uffici dell'A.C., Scuole, Servizi, ecc.) dovranno essere utilizzati materiali derivanti da recupero così come previsto dal Piano Regionale Rifiuti.
6. Negli elaborati cartografici PR01b e PR03 – Disciplina dei suoli – Territorio rurale in scala 1:5.000 con apposito segno grafico è individuata la discarica precedentemente destinata allo smaltimento e al trattamento dei rifiuti solidi urbani e assimilabili. L'impianto si trova nella fase di post-chiusura con la gestione approvata da specifico atto della Regione Toscana.
7. In relazione al precedente comma, nella fascia di rispetto della discarica non è ammessa la realizzazione di pozzi.
8. Negli elaborati cartografici PR01b e QC06 - con apposito segno grafico sono individuate le aree SISBON oggetto di procedimento di bonifica ancora attive alla data di approvazione del POC, (fonte Sira Sisbon – 09/03/2020) di seguito elencate:
  - FICEV007 – Distributore TOTALFINA ELF PV n. 1307
  - FICEV040 – Ditta CO.E.DIL.
  - FICEV057\* - COMAR snc Galvanotecnica
  - FICE V060\* - Distributore AGIP
  - FICEV074\* - Distributore SHELL PV n. 29035
  - FI\_EA10\_18a\_Stralcio1 – CIFRA (Ex area Fertilizzante Spa) – Area in prossimità del confine di proprietà
  - FI\_EA10\_18b – PKE (EX Area Fertilizzanti spa)

#### **Titolo 4      Disciplina delle strutture agro-forestali**

##### **Art. 118 -    Aree fragili del territorio aperto (art.11 P.T.C.P.)**

1. Sono aree fragili le parti di territorio aperto caratterizzate da forme di antropizzazione, testimonianze di colture agrarie, ecosistemi naturali, la cui scomparsa o depauperazione costituirebbe la perdita di un rilevante bene della collettività di cui all'art. 10 del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze.
2. In tali aree, sono ammessi interventi di:
  - a. conservazione degli edifici di interesse storico-culturale e delle loro relazioni con il territorio rurale;
  - b. tutela della qualità del suolo agricolo;
  - c. manutenzione del paesaggio agrario e dei suoi elementi costitutivi quali sistemazioni idraulico agrarie, terrazzamenti, ciglionature, colture arboree e piante arboree non colturali quali filari ornamentali, frangivento, alberi isolati o a gruppi, siepi vive, viabilità campestre;
  - d. manutenzione delle componenti geomorfologiche e difesa del suolo da rischi geologici o idrogeologici;

- e. recupero del patrimonio edilizio esistente (sono ammessi tutti i gradi di intervento fino a RR4, le addizioni volumetriche, gli interventi e le opere pertinenziali, fatte salve le eventuali limitazioni determinate dal grado di valore dei singoli edifici);
  - f. recupero delle aree degradate.
3. Unicamente tramite approvazione di P.A.P.M.A.A. sono ammesse nuove costruzioni rurali, comunque in adiacenza di nuclei o preesistenze edilizie e con l'osservanza dei criteri di contestualizzazione morfologica. A tale scopo i relativi progetti dovranno essere corredati da dettagliate descrizioni dei materiali, delle finiture, dei colori con cui saranno eseguite le costruzioni, fornendo inoltre rilievi grafici e fotografici dell'area d'intervento dai quali siano visibili le caratterizzazioni tipo-morfologiche degli edifici esistenti, le preesistenze arboree e le sistemazioni delle corti. In dette aree non è consentita l'attività di agriturismo e agriturismo per camper.
4. Sono inoltre ammessi gli interventi previsti nelle schede progetto allegate al P.O..

#### **Art. 119 - Assetto fondiario**

1. I programmi di miglioramento agricolo ambientale e i progetti di sistemazione ambientale devono porre attenzione agli elementi tipici e caratterizzanti del paesaggio agrario, che dovranno essere restaurati e ripristinati, quali: terrazzamenti, siepi, alberi monumentali e secolari, emergenze geologiche con valore paesaggistico, assetti morfologici paesaggisticamente significativi, reticolo idrografico superficiale.

### **Titolo 5 I beni paesaggistici di cui agli artt. 136 e 142 d.lgs. 22/02/2004, n. 42**

#### **Art. 120 - Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio**

Il Piano Operativo riconosce i valori identificativi e recepisce le prescrizioni d'uso della "Disciplina dei beni paesaggistici" contenute nel PIT/PPR che interessano le aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004.

Le aree soggette a tutela ai sensi dell'art. 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio che ricadono nel territorio comunale appartengono alle seguenti categorie:

- A. I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art. 142 c. 1, lett. c, Codice)
- B. I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art. 142, c. 1, lett. g, Codice)

Il Piano Operativo riconosce per quelle parti di territorio comunale interessato dai vincoli qui indicati, gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni di seguito riportate in conformità con i contenuti dell'allegato 8B del PIT/PPR.

Le prescrizioni vengono riprese in maniera puntuale e contestualizzate rispetto ai casi specifici relativi alle aree di trasformazione ricadenti nei perimetri di vincolo, presenti nelle "schede normative di indirizzo progettuale" – elaborato PR05 – del POC. L'elenco delle aree di trasformazione interessate dai vincoli qui descritti è riportato con maggior chiarezza nella seguente tabella riassuntiva:

<b>D.lgs 42/2004</b>
<b>Art.142, c.1, lett. c</b>

<b>T13</b>
<b>Art.142, c.1, lett. g</b>
<b>Nessuna scheda di trasformazione</b>

**A. Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art. 142 c. 1, lett. c, Codice)**

1. La disciplina conformativa del piano operativo deve assicurare che gli interventi di gestione e trasformazione delle aree soggette a vincolo paesaggistico in quanto fiumi, torrenti, corsi d'acqua attuino le seguenti prescrizioni e previsioni di tutela paesaggistica di cui al comma 6.
2. Ai fini dell'applicazione delle prescrizioni richiamate al comma 1, il P.O. riconosce le strutture territoriali identificate negli elaborati cartografici VI01 in scala 1:10.000 .
3. Il P.O. declina gli obiettivi delle invarianti strutturali di conformità agli obiettivi di cui al seguente comma.
4. La disciplina conformativa del piano operativo persegue i seguenti **obiettivi** di tutela paesaggistica:
  - a. tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico- percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale;
  - b. evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi;
  - c. limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;
  - d. migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come "direttrici di connessione fluviali da riqualificare" nelle elaborazioni del Piano Paesaggistico;
  - e. riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati;
  - f. promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.
5. La disciplina conformativa del piano operativo assicura che le strategie nelle aree soggette a vincolo paesaggistico in quanto fiumi, torrenti, corsi d'acqua applicando le seguenti **direttive** finalizzate alla tutela paesaggistica, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica privilegiando quelli coerenti con il contesto paesaggistico:
  - a. individuazione dei corsi d'acqua caratterizzati dalla presenza di rilevanti valori ecosistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alla presenza di habitat fluviali di interesse comunitario e/o regionale nell'elaborato PR01a individuando il reticolo idraulico;
  - b. individuazione dei tratti fluviali che presentano sponde accessibili al pubblico con i relativi punti di vista e percorsi pedonali e ciclabili nell'elaborato PR04 individuando l'area VF;
  - c. tutela e riqualificazione dei caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti anche in relazione alle loro aree di pertinenza (area VF di cui al precedente punto);
  - d. garantire che gli interventi volti a mantenere e ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico, con particolare riferimento al fondovalle e alle aree di pianura, rispettino i caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale;
  - e. tutela delle formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali) e individuare le fasce ripariali da sottoporre a progetti di riqualificazione, con particolare riferimento ai corridoi ecologici da riqualificare come individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico;

- f. contenimento dei nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;
  - g. favorire la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, e incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storicoculturale, comprese le opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua (mulini, chiuse, ponti, briglie, vasche), al fine di valorizzare e ricostituire le relazioni tra comunità e fiume;
  - h. promozione di interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.
6. La disciplina conformativa del piano operativo assicura che le strategie nelle aree soggette a vincolo paesaggistico in quanto contermini ai corpi idrici rispettando le seguenti **prescrizioni** finalizzate alla tutela paesaggistica:
- a. Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:
    - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
    - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
    - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
    - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico - identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.
  - b. Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.
  - c. Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:
    - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
    - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
    - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
    - non modificano i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
    - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

- d. Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.
  - e. Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.
  - f. La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità, o il recupero delle componenti utilizzate.
  - g. Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:
    - edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
    - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
    - discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All. B parte IV del D.Lgs. 152/06).
  - h. Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2, 3, 4 e 5:
    - gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
    - impianti per la produzione di energia;
    - gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.
  - i. Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.
7. Le prescrizioni di cui al precedente comma 6:
- a. costituiscono disciplina di riferimento per le autorizzazioni paesaggistiche e per i correlati atti abilitativi di natura edilizia relativi alle opere e interventi da realizzarsi nelle aree di cui al presente articolo, e prevalgono altresì su ogni eventuale disposizione pianificatoria o regolamentare comunale che risulti in tutto o in parte in contrasto con esse;
  - b. integrano, con riferimento ai beni paesaggistici di cui al presente articolo:
    - 1. nelle porzioni ricadenti in aree soggette ai provvedimenti ministeriali di tutela di cui al successivo articolo, le prescrizioni della disciplina d'uso indicate nelle relative schede di vincolo del PIT/PPR;
    - 2. nelle porzioni coperte da foreste e da boschi, le prescrizioni di cui alla successiva lettera B).
- B. I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art. 142, c. 1, lett. g, Codice)**

1. La disciplina conformativa del piano operativo deve assicurare che gli interventi di gestione e trasformazione delle aree soggette a vincolo paesaggistico in quanto interessate da formazioni boschive attuino le prescrizioni e previsioni di tutela paesaggistica di cui al comma 6.
2. Ai fini dell'applicazione delle prescrizioni richiamate al comma 1, il P.O. riconosce le strutture territoriali identificate negli elaborati cartografici VI01 in scala 1:10.000 .
3. Il P.O. declina gli obiettivi delle invariante strutturali di cui alla presente Parte in conformità agli obiettivi di cui al seguente comma.
4. Nei territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento devono essere perseguiti i seguenti **obiettivi**
  - a. migliorare l'efficacia dei sistemi forestali ai fini della tutela degli equilibri idrogeologici del territorio e della protezione dei rischi derivanti da caduta massi;
  - b. tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei territori coperti da boschi salvaguardando la varietà e la tipicità degli ambienti forestali;
  - c. tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani e planiziali per le loro funzioni di continuità paesaggistica tra questi e le matrici forestali collinari;
  - d. salvaguardare la varietà e la qualità degli ecosistemi forestali, con particolare riferimento alle specie e agli habitat forestali di interesse comunitario e regionale e ai nodi primari e secondari della rete ecologica forestale riconosciuti tali dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico;
  - e. garantire che gli interventi di trasformazione non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromettano i valori ecosistemici, storico -culturali ed estetico- percettivi;
  - f. recuperare i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, soggetti a ricolonizzazione forestale;
  - g. contrastare la perdita delle aree agricole ad alto valore naturale e preservare le radure identificabili come prati-pascoli, ancorchè arborati, mediante la salvaguardia delle tradizionali attività agro-silvo- pastorali;
  - h. promuovere la valorizzazione e la fruizione delle risorse del patrimonio storicoartistico, ambientale e paesaggistico rappresentato dal bosco, con particolare riferimento alle zone montane e a quelle a rischio di abbandono;
  - i. valorizzare le produzioni locali legate alla presenza del bosco e promuoverne forme di fruizione sostenibile, anche al fine di ricostituire le relazioni tra il bosco e le comunità.
5. La disciplina conformativa del piano operativo assicura che le strategie nei territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento applichino le seguenti **direttive** finalizzate alla tutela paesaggistica, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica privilegiando quelli coerenti con il contesto paesaggistico:
  - a. Riconoscere, anche sulla base delle elaborazioni del Piano Paesaggistico:
    - le aree di prevalente interesse naturalistico, con particolare riferimento ai nodi primari e secondari forestali della Rete Ecologica Regionale di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi "del Piano Paesaggistico;
    - le formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio quali:
      - I. boschi di latifoglie a prevalenza di specie quercine;
      - II. boschi ripariali;
      - III. leccete e sugherete;
      - IV. elementi forestali isolati e paesaggisticamente emergenti e caratterizzanti;
    - i paesaggi rurali e forestali storici (come riconosciuti dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico e dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia).

- b. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:
- promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata alla tutela degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico nonché della loro funzione di presidio idrogeologico e delle emergenze vegetazionali;
  - promuovere tecniche selvicolturali volte a contenere e/o contrastare la diffusione di specie aliene invasive soprattutto nelle zone di elevato valore paesaggistico e naturalistico;
  - evitare che gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, di cui al presente comma lettera a, riducano i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi e alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettano i valori, storico- culturali ed estetico percettivi;
  - favorire il recupero delle attività agro-silvo-pastorali, al fine della conservazione dei caratteri storico- identitari e dei valori paesaggistici da esso espressi;
  - tutelare i caratteri tipologici e morfologici degli insediamenti, degli edifici e dei manufatti di valore storico e architettonico, con particolare riferimento alle testimonianze della cultura agro -silvo-pastorale favorendone il recupero e il riuso compatibile con i valori del contesto paesaggistico;
  - potenziare e valorizzare le attività economiche tradizionali nel campo della selvicoltura, e delle attività connesse, in particolar modo nelle zone montane e nelle aree economicamente svantaggiate;
  - incentivare, laddove possibile anche mediante idonee misure contrattuali, il mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie e forestali quali ciglionamenti, scoline, fossi;
  - promuovere il recupero e la manutenzione della sentieristica, garantendone, ove possibile, l'accessibilità e la fruizione pubblica;
  - perseguire la tutela, il miglioramento e la valorizzazione paesaggistica e naturalistica, delle proprietà pubbliche forestali, con particolare riferimento al patrimonio agricolo forestale regionale e alle proprietà comunali.

6. La disciplina conformativa del piano operativo assicura che nei territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento rispettino le seguenti **prescrizioni** finalizzate alla tutela paesaggistica:

- a. Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:
- non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
  - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, fienili);
  - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b. Non sono ammessi:

- l’inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

7. Le prescrizioni di cui al precedente comma 6:

- a. costituiscono disciplina di riferimento per le autorizzazioni paesaggistiche e per i correlati atti abilitativi di natura edilizia relativi alle opere e interventi da realizzarsi nelle aree di cui al presente articolo, e prevalgono altresì su ogni eventuale disposizione pianificatoria o regolamentare comunale che risulti in tutto o in parte in contrasto con esse;
- b. integrano, con riferimento ai beni paesaggistici di cui al presente articolo:
  1. nelle porzioni ricadenti in aree soggette ai provvedimenti ministeriali di tutela di cui al successivo articolo, le prescrizioni della disciplina d’uso indicate nelle relative schede di vincolo del PIT/PPR;
  2. nelle porzioni ricadenti in fasce circostanti a fiumi, torrenti e corsi d’acqua per una profondità metri vincolate ai sensi dell’art. 142 c.1 lett. g del Codice, le prescrizioni di cui alla precedente lettera A).

**Art. 121 - Immobili ed aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell’art. 136 del Codice dei beni culturali e del paesaggio**

1. Gli immobili e le aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici sono individuate in forza dei seguenti provvedimenti ministeriali:
  - D.M. 18/01/1958 - G.U. 30 del 1958 – “Abitato di Certaldo Alto con i terreni circostanti e zona del Poggio del Boccaccio site nell’ambito del Comune di Certaldo”
  - D.M. 26/03/1970 – G.U. 122 del 1970° - “Zona di Semifonte sita nel territorio dei comuni di Certaldo e Barberino Val d’Elsa”
  - D.M. 13/07/1971 – G.U. 197 del 1971 – “Zona delle colline sita a Nord-Est del territorio del comune di Certaldo”
2. Il Piano Operativo riconosce, per quelle parti di territorio comunale interessate dai vincoli qui indicati, i caratteri identificativi e gli obiettivi di indirizzo per la tutela e la valorizzazione riferiti alla struttura idrogeomorfologica, alla struttura ecosistemico-ambientale, alla struttura antropica e alla struttura percettiva del paesaggio, e la relativa disciplina d’uso (art. 143 c.1 lett. b, art. 138 c. 1 del Codice) come indicato nelle schede di vincolo del PIT/PPR
3. Le prescrizioni della disciplina d’uso vengono riprese in maniera puntuale e contestualizzate rispetto ai casi specifici relativi alle aree di trasformazione ricadenti nei perimetri di vincolo, presenti nelle “schede normative di indirizzo progettuale” (elaborato PR05) del POC. L’elenco delle aree di trasformazione interessate dai vincoli qui descritti è riportato con maggiore chiarezza nella seguente tabella riassuntiva:

<b>D.M. 18/01/1958</b>
<b>R08</b>
<b>R12</b>
<b>D.M. 26/03/1970</b>
<b>Nessuna scheda di trasformazione</b>
<b>D.M. 13/07/1971</b>
<b>C06</b>
<b>C04_att</b>
<b>R08</b>
<b>R12</b>



<b>T03</b>
<b>T05</b>
<b>T08</b>
<b>T02_att</b>
<b>T03_att</b>

4. Le prescrizioni della disciplina d'uso indicate nelle schede di vincolo del PIT/PPR:
- a. costituiscono disciplina di riferimento per le autorizzazioni paesaggistiche e per i correlati atti abilitativi di natura edilizia relativi alle opere e interventi da realizzarsi nelle aree di cui al presente articolo, e prevalgono altresì su ogni eventuale disposizione pianificatoria o regolamentare comunale che risulti in tutto o in parte in contrasto con esse;
  - b. integrano, con riferimento ai beni paesaggistici di cui al presente articolo:
    1. nelle porzioni coperte da foreste e da boschi, le prescrizioni di cui all'art. 120, comma 6 della lettera B).

## **Titolo 6 Beni culturali - I beni storico architettonici di cui all'art. 10 d.lgs. 22 febbraio 2004, n. 42**

### **Art. 122 - La ricognizione dei beni storico architettonici**

1. Il piano operativo individua, con efficacia meramente ricognitiva, i beni storico architettonici di cui all'art. 10 comma 3 del D.Lgs 22 febbraio 2004, n. 42, presenti sul territorio comunale nell'elaborato grafico VI03 – immobili e aree notificate e edifici di valore, in scala 1:2.000.
2. La disciplina degli interventi edilizi ammessi sui beni storico architettonici contenuta nel piano operativo assicura la conservazione e la tutela dei valori storico architettonici secondo quanto disposto nel Titolo 4 e Titolo 7 Parte 2 delle presenti norme.
3. Nell'elaborato grafico VI03 sono riportati i perimetri degli immobili e delle aree notificate derivanti dalla cartografia della Regione Toscana (Geoscopio); per l'esatta individuazione di tali perimetri si deve far riferimento a quanto contenuto nel provvedimento di notifica.
4. Sono soggetti alla disciplina di cui ai commi precedenti, anche se non riportati in cartografia, i beni storico architettonici di cui all'art. 10 comma 1 del D. Lgs. 42 /2004, che risultano sottoposti alla tutela di legge fino a verifica di interesse culturale ai sensi del comma 1 dell'art.12.

## **PARTE 6 – Disciplina degli aspetti geomorfologici, idraulici e sismici**

### **Titolo 1 Disposizioni generali**

#### **Art. 123 - Valutazioni di pericolosità**

1. Il territorio comunale è stato caratterizzato in funzione dello stato di pericolosità, ai sensi del Decreto del Presidente Giunta Regionale 53/R del 2011.
2. Attraverso la sintesi delle conoscenze, le analisi e gli approfondimenti sono state caratterizzate aree omogenee dal punto di vista delle pericolosità e delle criticità rispetto agli specifici fenomeni che le generano, oltre ad essere integrate e approfondite quelle già individuate nei piani di bacino.
3. Il territorio comunale è stato quindi caratterizzato in aree omogenee in funzione della pericolosità geologica, idraulica e, per i centri urbani significativi dove è stato effettuato lo studio di microzonizzazione sismica, della pericolosità sismica locale.

#### **Art. 124 - Aree a pericolosità geologica**

1. Per la perimetrazione delle aree a pericolosità geologica si è fatto riferimento al Regolamento 53/R, secondo i relativi criteri rispetto alle varie classi di pericolosità, così come di seguito riportati.
2. Il territorio è stato cartografato in modo tale da limitare al minimo il contatto tra porzioni di territorio comprese in classi di pericolosità geologica non progressive.
3. Di seguito si riportano le situazioni delle varie classi di pericolosità geologica.
  - a. Pericolosità geologica molto elevata (G.4)  
Aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza, aree interessate da soliflussi.  
Sono inserite in questa classe di pericolosità i corsi d'acqua maggiori con problematiche di erosione e le aree limitrofe.
  - b. Pericolosità geologica elevata (G.3)  
Aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti e relative aree di influenza; aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%.
  - c. Pericolosità geologica media (G.2)  
Aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%.
  - d. Pericolosità geologica bassa (G.1)  
Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.
4. Nella Carta delle aree a pericolosità geologica si è tenuto conto delle aree di possibile evoluzione del dissesto, che sono state valutate coerentemente con la tipologia del fenomeno e con le ipotesi cinematiche ad esso connesse.
5. Le frane presenti nel territorio sono essenzialmente del tipo a cinematica lenta (scorrimenti e soliflussi) e quindi le aree di possibile evoluzione sono limitate alle immediate vicinanze dei movimenti di versante stessi. Le aree di influenza non sono state evidenziate all'interno della Carta geomorfologica.
6. Per le aree in dissesto, cartografate come frane attive, frane quiescenti e soliflussi, riportate nella Carta Geomorfologica, si è tenuto conto delle relative aree di influenza, riferite alle aree di possibile evoluzione del fenomeno, nella redazione della Carta delle aree a Pericolosità Geologica, così come concordato con la struttura tecnica della Regione Toscana. Infatti, le aree inserite in Pericolosità geologica molto elevata (G.4) individuano, oltre al dissesto stesso, l'area di possibile evoluzione; inoltre le aree limitrofe sono state inserite in Pericolosità geologica elevata (G.3).  
Nelle aree a pericolosità geologica molto elevata (G.4) sono inseriti, oltre ai fenomeni gravitativi attivi, anche i soliflussi.

#### **Art. 125 - Aree a pericolosità idraulica**

1. Sono di seguito riportate le definizioni delle pericolosità idraulica di cui al DPGR 53/2011 ed alla successiva LR 41/2018 e s.m.i..

##### **DEFINIZIONE DELLE AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA DI CUI AL DPGR 53/R DEL 2011**

- a. Pericolosità idraulica molto elevata (I.4)

Aree interessate da allagamenti per eventi con  $Tr < 30$  anni. Fuori dalle UTOE potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità molto elevata le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:

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

b. Pericolosità idraulica elevata (I.3)

Aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra  $30 < TR < 200$  anni. Fuori dalle UTOE potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità elevata le aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

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

c. Pericolosità idraulica media (I.2)

Aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra  $200 < TR < 500$  anni. Fuori dalle UTOE potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici rientrano in classe di pericolosità media le aree di fondovalle per le quali ricorrano le seguenti condizioni:

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

d. Pericolosità idraulica bassa (I.1)

Aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

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

2. Definizione delle aree a pericolosità idraulica di cui alla Legge Regionale 41/2018 e s.m.i.:

- **a) “scenario per alluvioni frequenti”**: lo scenario di cui all’articolo 6, comma 2, lettera c), del d.lgs. 49/2010, individuato negli atti di pianificazione di bacino e definito dai medesimi atti con riferimento al tempo di ritorno non inferiore a trenta anni;
- **b) “scenario per alluvioni poco frequenti”**: lo scenario di cui all’articolo 6, comma 2, lettera b). del d.lgs. 49/2010, individuato negli atti di pianificazione di bacino e definito dai medesimi atti con riferimento al tempo di ritorno non inferiore a duecento anni;
- **c) “pericolosità da alluvione”**: la probabilità di accadimento di un evento alluvionale in un intervallo temporale prefissato;

- **d) “aree a pericolosità per alluvioni frequenti”**: le aree classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione del d.lgs. 49/2010 come aree a pericolosità per alluvioni frequenti o a pericolosità per alluvioni elevata;
- **e) “aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti”**: le aree classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione del d.lgs. 49/2010 come aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti o a pericolosità per alluvioni media;
- **f) “battente”**: l’altezza della lama d’acqua in una determinata area associata allo scenario relativo alle alluvioni poco frequenti;
- **g) “gestione del rischio di alluvioni”**: le azioni e le misure volte a ridurre le conseguenze negative, derivanti dalle alluvioni, per la salute umana, l’ambiente, il patrimonio culturale e le attività economiche;
- **h) “magnitudo idraulica”**: la combinazione del battente e della velocità della corrente in una determinata area, associata allo scenario relativo alle alluvioni poco frequenti:
  - **h1) “magnitudo idraulica moderata”**: valori di battente inferiore o uguale a 0,5 metri e velocità inferiore o uguale a 1 metro per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente uguale o inferiore a 0,3 metri;
  - **h2) “magnitudo idraulica severa”**: valori di battente inferiore o uguale a 0,5 metri e velocità superiore a 1 metro per secondo (m/s) oppure battente superiore a 0,5 metri e inferiore o uguale a 1 metro e velocità inferiore o uguale a 1 metro per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente superiore a 0,3 metri e inferiore o uguale a 0,5 metri;
  - **h3) “magnitudo idraulica molto severa”**: battente superiore a 0,5 metri e inferiore o uguale a 1 metro e velocità superiore a 1 metro per secondo (m/s) oppure battente superiore a 1 metro. Nei casi in cui la velocità non sia determinata battente superiore a 0,5 metri;
- **i) “rischio di alluvioni”**: la combinazione della probabilità di accadimento di un evento alluvionale e delle potenziali conseguenze negative per la salute umana, l’ambiente, il patrimonio culturale e le attività economiche derivanti da tale evento;
- **l) “vulnerabilità”**: la potenzialità dell’elemento esposto a subire danni per effetto dell’evento alluvionale;
- **m) “rischio medio R2”**, definito dal decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 29 settembre 1998 (Atto di indirizzo e coordinamento per l’individuazione dei criteri relativi agli adempimenti di cui all’art. 1, commi 1 e 2, del d.l. 11 giugno 1998, n. 180), come il rischio per il quale sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudicano l’incolumità delle persone, l’agibilità degli edifici e delle infrastrutture e la funzionalità delle attività economiche;
- **n) “opere di sopraelevazione”**: opere la cui funzione è quella di ridurre la vulnerabilità degli elementi esposti all’evento alluvionale, conseguendo la classe di rischio medio R2, mediante la realizzazione del piano di calpestio ad una quota superiore al battente con un relativo franco di sicurezza;
- **o) “opere idrauliche”**: opere strutturali sui corsi d’acqua volte a evitare gli allagamenti o in alternativa a ridurre gli allagamenti conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata;
- **p) “interventi di difesa locale”**: interventi di protezione finalizzati a limitare la vulnerabilità del singolo elemento esposto all’evento alluvionale;

**Art. 126 - Aree a pericolosità sismica locale**

1. Dall'analisi e dalla valutazione integrata di quanto emerge dall'acquisizione delle conoscenze relative agli elementi di tipo geologico, geomorfologico e dalle indagini geotecniche e geofisiche, sono evidenziati il Modello geologico-tecnico dell'area (rappresentato nella Carta geologico-tecnica) e, conseguentemente, le aree ove possono verificarsi effetti locali o di sito (rappresentate nella Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica).
2. In particolare, la valutazione degli effetti locali o di sito ai fini della riduzione del rischio sismico consente di rappresentare:
  - a. litotipi che possono costituire il substrato rigido, con una stima approssimativa della profondità ed una stima del contrasto di impedenza sismica atteso;
  - b. probabili fenomeni di amplificazione stratigrafica, topografica e per morfologie sepolte;
  - c. presenza di faglie e/o strutture tettoniche;
  - d. contatti tra litotipi a caratteristiche fisico-meccaniche significativamente differenti;
  - e. accentuazione della instabilità dei pendii;
  - f. terreni suscettibili a liquefazione e/o addensamento;
  - g. terreni soggetti a cedimenti diffusi e differenziali.
3. Tale valutazione viene rappresentata attraverso la realizzazione di uno studio di Microzonazione Sismica di livello 1 secondo i criteri definiti nelle specifiche tecniche di cui all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 3907/2010, che scaturisce nella redazione di una serie di elaborati, in particolare della cartografia MOPS (Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica).
4. La sintesi delle informazioni derivanti dalle cartografie geologiche, geomorfologiche, delle indagini e dalla Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica consente di valutare le condizioni di pericolosità sismica dei centri urbani studiati secondo le seguenti graduazioni di pericolosità.
  - a. Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4)  
Zone suscettibili di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; terreni suscettibili di liquefazione dinamica in comuni classificati in zona sismica 2.
  - b. Pericolosità sismica locale elevata (S.3)  
Zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; terreni suscettibili di liquefazione dinamica (per tutti i comuni tranne quelli classificati in zona sismica 2); zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e faglie capaci (faglie che potenzialmente possono creare deformazione in superficie); zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri.
  - c. Pericolosità sismica locale media (S.2)  
Zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica S.3).
  - d. Pericolosità sismica locale bassa (S.1)

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

5. Per le aree in dissesto, cartografate come frane attive, frane quiescenti e soliflussi, riportate nella Carta geomorfologica, si è tenuto conto nella redazione della Carta delle aree a Pericolosità Sismica delle relative aree di influenza, riferite alle aree di possibile evoluzione del fenomeno, così come concordato con la struttura tecnica della Regione Toscana. Infatti, le aree inserite in Pericolosità sismica molto elevata (S.4) individuano, oltre al dissesto stesso, l'area di possibile evoluzione; inoltre le aree limitrofe sono state inserite in Pericolosità sismica elevata (S.3).

#### **Art. 127 - Condizioni di fattibilità**

1. Il Piano Operativo definisce le condizioni per la gestione degli insediamenti esistenti e per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, in coerenza con il quadro conoscitivo e con i contenuti definiti nel Piano Strutturale.
2. La trasformabilità del territorio è strettamente legata alle situazioni di pericolosità e di criticità rispetto agli specifici fenomeni che le generano ed è connessa ai possibili effetti che possono essere indotti dall'attuazione delle previsioni dell'atto di governo del territorio.
3. Sono definite tre fattibilità:
  - a. fattibilità in relazione agli aspetti geologici
  - b. fattibilità in relazione agli aspetti idraulici
  - c. fattibilità in relazione agli aspetti sismici.
4. Per ogni area soggetta a previsioni, con esclusione del territorio aperto, è stata redatta una apposita Scheda progetto in cui sono riportate le principali caratteristiche progettuali, le categorie di fattibilità in relazione agli aspetti geologici, idraulici (ove presenti) e sismici, e sono dettate le specifiche prescrizioni, fornendo indicazioni in merito alle indagini di approfondimento da effettuarsi a livello attuativo ed edilizio e delle eventuali opere necessarie per la mitigazione del rischio.
5. Per le aree urbane sono definite le condizioni di fattibilità in relazione agli aspetti geologici, idraulici e sismici locali.
6. Per le zone esterne ai centri abitati, non essendo state oggetto dello studio di Microzonazione Sismica, non è stata redatta la Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS), non sono state riportate informazioni relative agli effetti sismici locali e le relative condizioni di fattibilità in relazione agli aspetti sismici.
7. Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali previste nel territorio comunale sono state differenziate secondo le categorie di fattibilità riportate di seguito (valide per ognuno degli aspetti geologico, idraulico e sismico).
8. Le indicazioni di fattibilità devono risultare coerenti con la pianificazione sovraordinata definita dal Piano di bacino, Stralcio "Assetto idrogeologico" e con il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA); in particolare per le Schede progetto si è tenuto conto durante la stesura delle indicazioni di pericolosità dettate dal Piano di bacino, mentre per gli interventi in territorio aperto si dovrà, propedeuticamente, verificarne l'attuabilità in relazione alla definizione delle pericolosità geomorfologiche dettate dal sovraordinato Piano di Bacino, Stralcio "Assetto idrogeologico" e dal Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA).
  - a. **Fattibilità senza particolari limitazioni (F1):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non vengono indicate prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

- b. **Fattibilità con normali vincoli (F2):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali vengono indicate la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
  - c. **Fattibilità condizionata (F3):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, vengono indicate la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
  - d. **Fattibilità limitata (F4):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che sono stati individuati e definiti, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.
9. Sono di seguito riportati i criteri generali di fattibilità ai sensi del Decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 ottobre 2011, n. 53/R, integrati da specifiche indicazioni in relazione ad ognuno degli aspetti analizzati (geologico, idraulico e sismico), che dovranno essere rispettati in relazione alle varie classi di pericolosità e condizioni di fattibilità.

#### **Art. 128 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici**

1. Così come previsto dalla normativa regionale vigente in materia di indagini geologiche di supporto alla pianificazione, è necessario rispettare i seguenti criteri generali.
2. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata:
  - a. Non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture; quelli non diversamente localizzabili devono essere subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione.
  - b. Gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di adeguati ed approfonditi studi di carattere geologico, idrogeologico e geotecnico, non devono comunque pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, limitare la possibilità di stabilizzazione definitiva dei fenomeni di dissesto e devono consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.
  - c. Gli interventi di sistemazione e messa in sicurezza dovranno essere accompagnati da opportuni monitoraggi in relazione alla tipologia del dissesto.
  - d. Gli esiti dell'avvenuta messa in sicurezza, il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del monitoraggio e la delimitazione delle aree stabilizzate dovranno essere opportunamente certificate.
  - e. Potranno essere previsti interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area; in questi casi nel titolo abilitativo all'attività edilizia dovrà essere dato atto della sussistenza dei seguenti criteri: previsione, ove necessario, di interventi finalizzati alla tutela della pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento, installazione di eventuali sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.
3. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica elevata:
  - a. La realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi di carattere geologico, idrogeologico e geotecnico, finalizzati alla verifica delle condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza.
  - b. Gli eventuali necessari interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, non devono comunque pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di

stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni e devono consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

- c. Gli interventi di sistemazione e messa in sicurezza dovranno essere accompagnati da opportuni monitoraggi in relazione alla tipologia del dissesto.
  - d. Gli esiti dell'avvenuta messa in sicurezza, il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del monitoraggio e la delimitazione delle aree stabilizzate dovranno essere opportunamente certificate.
  - e. Potranno essere previsti interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area; della sussistenza di tali condizioni dovrà essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.
4. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica media le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.
  5. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica bassa possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

#### **Art. 129 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici**

1. Così come previsto dalla normativa vigente sono stati osservati i seguenti criteri generali da rispettare per le previsioni edificatorie limitatamente alle aree per cui è stata redatta la cartografia di Microzonazione Sismica di livello 1 (Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica - MOPS) e, conseguentemente, effettuata l'individuazione delle differenti situazioni di pericolosità sismica locale.
2. Per le aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità connessi a problematiche geomorfologiche si rimanda a quanto previsto dalle condizioni di fattibilità geologica e si sottolinea che le valutazioni relative alla stabilità dei versanti devono necessariamente prendere in considerazione gli aspetti dinamici relativi alla definizione dell'azione sismica.
3. Per quanto riguarda le condizioni di fattibilità sismica sono individuati, sulla scorta delle informazioni ricavate dalla classificazione della pericolosità sismica locale ed in funzione delle destinazioni d'uso delle previsioni urbanistiche, le condizioni di attuazione delle opere, anche attraverso una programmazione delle indagini da eseguire in fase di predisposizione dello strumento attuativo oppure dei progetti edilizi.
4. Per le situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata, nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante attive, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, sono da realizzare indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. Tali indagini devono essere tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono tuttavia da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso.
5. Nell'ambito delle aree oggetto di previsione sono state individuate circoscritte porzioni di territorio soggette a pericolosità sismica locale molto elevata, all'interno delle quali non sono previsti interventi edificatori. Pertanto, non si è ritenuta necessaria in questa fase la realizzazione di opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica. In ogni caso, ove siano realizzate prove in foro, sia sulla base delle indicazioni delle normative esistenti che per scelte progettuali, siano realizzati studi di risposta sismica locale, a livello di piano attuativo, ove esso presente. Sarà da utilizzare il valore più cautelativo tra quelli così ricavato e le categorie di sottosuolo di cui alle NTC 2018.



6. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata, in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, dovranno essere valutati gli aspetti relativi alle zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, alla presenza di terreni di fondazione particolarmente scadenti, all'eventuale presenza di terreni soggetti a liquefazione dinamica, alla presenza di zone di bordo della valle e di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci; per ognuno degli aspetti sopra citati dovranno essere realizzate opportune indagini geofisiche e/o geotecniche, con l'utilizzo di metodologie di indagine adeguate, in ottemperanza a quanto prescritto dalla normativa vigente. In ogni caso, ove siano realizzate prove in foro, sia sulla base delle indicazioni delle normative esistenti che per scelte progettuali, siano realizzati studi di risposta sismica locale, a livello di piano attuativo, ove esso presente. Sarà da utilizzare il valore più cautelativo tra quelli così ricavato e le categorie di sottosuolo di cui alle NTC 2018.
7. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale media e bassa non sono prescritte condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia. In ogni caso, ove siano realizzate prove in foro, sia sulla base delle indicazioni delle normative esistenti che per scelte progettuali, siano realizzati studi di risposta sismica locale, a livello di piano attuativo, ove esso presente. Sarà da utilizzare il valore più cautelativo tra quelle così ricavato e le categorie di sottosuolo di cui alle NTC 2018.
8. Nelle aree di fondovalle caratterizzate da falda idrica superficiale dovranno essere valutate, in tutti i casi, le condizioni di suscettibilità alla liquefazione.
9. Nel caso in cui l'intervento sia di lieve entità ed in pericolosità sismica media o bassa (volumetria inferiore a 150 metri cubi), così come previsto dalla normativa vigente, le indagini geofisiche finalizzate alla caratterizzazione del sottosuolo potranno essere omesse.

**Art. 130 - Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti idraulici**

1. Per ogni area soggetta a previsioni, con esclusione del territorio aperto, è stata redatta una apposita Scheda progetto in cui sono state riassunte, oltre alle principali caratteristiche progettuali, le informazioni fondamentali ricavabili dalle indagini idrauliche effettuate e, in funzione delle destinazioni e delle categorie di fattibilità, sono dettate le specifiche prescrizioni e condizioni di fattibilità riferite sia ai criteri di fattibilità di cui ai punti 3.2.2.1 e 3.2.2.2 del D.P.G.R. 53/R del 2011, sia le condizioni di fattibilità in relazione alla L.R. 41/2018 e s.m.i..
2. Criteri generali di fattibilità idraulica per le schede progetto
  - a. Nelle aree interessate da Pericolosità Idraulica molto elevata (I.4) ed elevata (I.3) e/o da alluvioni frequenti o poco frequenti si è provveduto alla determinazione del battente e velocità media nell'area di interesse. Sulla base delle grandezze idrauliche suddette si è determinato la magnitudo dell'area.
  - b. Individuato il livello di riferimento (la cui definizione è riportata in relazione) di messa in sicurezza per Tr 200 anni, in quote assolute in m.s.l.m., si è determinato il franco di sicurezza come segue:
    - I. Magnitudo Idraulica moderata: Franco di sicurezza 0.30 m.
    - II. Magnitudo Idraulica severa: Franco di sicurezza 0.40 m.
    - III. Magnitudo Idraulica molto severa: Franco di sicurezza 0.60 m.
3. La quota di sicurezza sarà determinata dalla espressione  $Q_s = \text{Livello di riferimento Tr 200 [m.s.l.m.]} + \text{Franco di sicurezza [m.]}$
4. In funzione della destinazione d'uso e delle classi di pericolosità idraulica, sono stati dettati criteri di fattibilità di cui al D.P.G.R. 53/r e della L.R. 41/2018 e s.m.i..
5. Per gli interventi diretti, e/o per i quali non è presente una specifica scheda di progetto valgono i criteri di fattibilità idraulica riportati nel relativo abaco.

**Art. 131 - Problematiche di natura geomorfologica e sismica**

TIPO DI INTERVENTO	GRADO DI PERICOLOSITÀ' GEOMORFOLOGICA e SISMICA			
	G1-S1	G2-S2	G3-S3	G4-S4
	<b>FATTIBILITÀ'</b>			
Scavi e riporti in genere, anche connessi alle opere di cui al presente abaco				
a) di altezza modesta (< 1.5 m) <sup>(1)</sup>	I	I	II	II
b) di altezza non modesta (> 1.5 m) <sup>(2)</sup>	I	II	III	IV
Nuova edificazione				
a) di modeste dimensioni (< 50 mq)	I	II	III	IV
b) di dimensioni non modeste (> 50 mq)	I	II	III	non fatt
Autorimesse interrato	I	II	III	non fatt
Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1', che non comporti sovraccarichi sulle fondazioni	I	I	I	I
Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC2', che non comporti sovraccarichi sulle fondazioni	I	I	I	I
Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC3'	I	I	III	III
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1'	I	II	III	IV
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR2'	I	II	III	IV
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR3'	I	II	III	IV
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR4'	I	II	III	IV
Addizioni volumetriche residenziali 'AVR1'	I	I	II	III
Addizioni volumetriche residenziali 'AVR2'	I	II	III	IV
Addizioni volumetriche turistico ricettive e per esercizi di somministrazione 'AVTR' <sup>(3)</sup>	I	II	III	IV
Addizioni volumetriche produttive 'AVP'	I	II	III	IV
Addizioni volumetriche per servizi privati di interesse pubblico "AVD"	I	II	III	IV
Addizioni volumetriche per le residenze rurali abbandonate "AVRA"	I	II	III	IV
Sostituzione edilizia come definita all'art. 134, comma 1, lettera I), L.R. 10 novembre 2014, n. 65	I	II	III	IV
Interventi pertinenziali di cui all'art. 135, comma 2, lett. e), L.R. 10 novembre 2014, n. 65				
Realizzazione di volumetria accessoria aggiuntiva, costituita da opere, manufatti e consistenze edilizie destinate in modo durevole a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento e non suscettibili di utilizzo autonomo	I	II	III	IV
Demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, a condizione che tale volumetria non sia superiore al 20% del volume del fabbricato principale	I	II	III	non fatt
Realizzazione di volumi tecnici secondo quanto disciplinato dal Regolamento Edilizio				
a) di modeste dimensioni (< 50 mq)	I	I	II	III
b) di dimensioni non modeste (> 50 mq)	I	II	III	non fatt
Opere murarie di piccole dimensioni o temporanee	I	I	II	III
Reti distribuzione e piccoli edifici e impianti di servizio di strutture a rete inferiori a 50 mq (acquedotto, impianti adduzione e distribuzione gas, cabine trasformazioni elettriche, impianti telefonia fissa e mobile); torri antincendio <sup>(1)(2)</sup>	I	I	II	IV
Parcheggi				
a) a raso	I	I	II	II
b) con scavi o riporti di altezza modesta (< 1.5 m) <sup>(1)</sup>	I	I	II	II
c) con scavi o riporti di altezza non modesta (> 1.5 m) <sup>(2)</sup>	I	II	III	IV

Serre con copertura permanente	I	I	II	non fatt
Manufatti precari				
a) dimensioni < 50 mq	I	I	II	III
b) dimensioni > 50 mq	I	II	III	non fatt
Invasi e/o laghetti collinari.	I	II	III	non fatt
Piscine all'aperto e relativi locali di servizio				
a) dimensioni < 50 mq <sup>(1)(2)</sup>	I	I	II	non fatt
b) dimensioni > 50 mq <sup>(1)(2)</sup>	I	II	III	non fatt
Depositi all'aperto (Aree DM)	I	I	II	III
Nuova viabilità	I	II	III	IV
Ampliamento di sede stradale esistente, realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso o servizio (< 30 m), viabilità forestale e antincendio <sup>(1)(2)</sup>	I	I	III	III

<sup>(1)</sup> Per scavi o riporti di altezza modesta (inferiori a 1.5 m), nei casi di pericolosità geologica elevata (3) o molto elevata (4) il geologo deve comunque attestare, anche ove inferiore ad 1.5 m come valore massimo di scavo o riporto, la stabilità e la non necessità della verifica di stabilità, sia del versante che dello scavo o rilevato stesso.

<sup>(2)</sup> Per scavi o riporti di altezza non modesta (superiori a 1.5 m), nei casi di pericolosità geologica elevata (3) o molto elevata (4) risulta necessaria la realizzazione di verifiche di stabilità sia del versante che dello scavo o rilevato stesso.

<sup>(3)</sup> Come da tabella riportata nell'intervento AVTR di cui alla parte 2, titolo 1 articolo 2.

#### Art. 132 - Problematiche di natura idraulica

TIPO DI INTERVENTO	GRADO DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA			
	I.1	I.2	I.3	I.4
	<b>FATTIBILITÀ</b>			
Scavi e riporti in genere, anche connessi alle opere di cui al presente abaco				
a) di altezza modesta (< 1.5 m)	I	II	II/III <sup>(1)</sup>	II/IV <sup>(1)</sup>
b) di altezza non modesta (> 1.5 m)	I	II	II/III <sup>(1)</sup>	II/IV <sup>(1)</sup>
Nuova edificazione	I	II	III	IV
Autorimesse interrato	I	II	III <sup>(2)(3)</sup>	IV <sup>(2)(3)</sup>
Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1'	I	I	I	I
Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC2'	I	I	I	I
Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC3'	I	II	III	IV
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1'	I	II	III	IV
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR2'	I	II	III	IV
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR3'	I	II	III	IV
Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR4'	I	II	III	IV
Addizioni volumetriche residenziali 'AVR1'	I	I	II	III
Addizioni volumetriche residenziali 'AVR2'	I	II	III	III
Addizioni volumetriche turistico ricettive e per esercizi di somministrazione 'AVTR'				
Ampliamenti una tantum sulle strutture turistico ricettive e degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande in territorio rurale esistenti <sup>(3)</sup>	I	II	III	IV
Addizioni volumetriche produttive 'AVP'	I	II	III	IV
Addizioni volumetriche per servizi privati di interesse pubblico "AVD"	I	II	III	IV
Addizioni volumetriche per le residenze rurali abbandonate "AVRA"	I	II	III	IV
Sostituzione edilizia - come definita all'art. 134, comma 1, lettera I), L.R. 10 novembre 2014, n. 65	I	II	III	IV
Interventi pertinenziali				
Interventi pertinenziali di cui all'art. 135, comma 2, lett. e), L.R.				

10 novembre 2014, n. 65 Realizzazione di volumetria accessoria aggiuntiva, costituita da opere, manufatti e consistenze edilizie destinate in modo durevole a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento e non suscettibili di utilizzo autonomo	I	II	III	IV
Demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, a condizione che tale volumetria non sia superiore al 20% del volume del fabbricato principale	I	II	III	IV
Realizzazione di volumi tecnici secondo quanto disciplinato dal Regolamento Edilizio	I	II	III	IV
Realizzazione di autorimesse interrato legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento	I	II	III	IV
Opere murarie di piccole dimensioni o temporanee	I	II	III	IV
Reti distribuzione e piccoli edifici e impianti di servizio di strutture a rete inferiori a 50 mq (acquedotto, impianti adduzione e distribuzione gas, cabine trasformazioni elettriche, impianti telefonia fissa e mobile); torri antincendio <sup>(1)(2)</sup>	I	I	II	III
Parcheggi a) a raso	I	II	III	IV
b) con scavi o riporti di altezza modesta (< 1.5 m) <sup>(1)</sup>	I	II	II/III <sup>(1)</sup>	II/IV <sup>(1)</sup>
c) con scavi o riporti di altezza non modesta (> 1.5 m) <sup>(2)</sup>	I	II	II/III <sup>(1)</sup>	II/IV <sup>(1)</sup>
Serre con copertura permanente	I	II	III	IV
Manufatti precari a) dimensioni < 50 mq	I	II	III	IV
b) dimensioni > 50 mq	I	II	III	IV
Invasi e/o laghetti collinari.	I	II	III	III
Piscine all'aperto e relativi locali di servizio a) dimensioni < 50 mq <sup>(1)(2)</sup>	I	II	III	IV
b) dimensioni > 50 mq <sup>(1)(2)</sup>	I	II	III	IV
Depositi all'aperto (Aree DM)	I	I	I	II
Nuova viabilità	I	II	III	IV
Ampliamento di sede stradale esistente, realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso o servizio (< 30 m), viabilità forestale e antincendio <sup>(1)(2)</sup>	I	I	III	IV
Attività Produttive all'aperto senza creazione manufatti fissi ma solo apparecchiature	I	I	II	III
Autolavaggi senza realizzazione di manufatti fissi ma solo apparecchiature	I	I	II	III
Distributori di carburante	I	I	III	IV

<sup>(1)</sup> Per scavi indifferentemente dall'altezza valgono le condizioni di Fattibilità Minore indicata, mentre per i riporti valgono le condizioni di Fattibilità Maggiore.

<sup>(2)</sup> A prescindere dalla Fattibilità individuata nell'abaco, a seconda della pericolosità individuata nell'area, dovranno essere rispettati tutti i criteri di Fattibilità di cui al D.P.G.R. 53/R del 2011 e s.m.i.

<sup>(3)</sup> A prescindere dalla Fattibilità individuata nell'abaco, a seconda della pericolosità individuata nell'area, dovranno essere rispettati tutti i criteri di Fattibilità di cui alla LR 41/2018 e s.m.i. con particolare riferimento alla L.R. 7/2020.

1. Per gli interventi classificati in classe di fattibilità Idraulica III e IV, occorrerà procedere come segue:
  - a. Si dovrà provvedere alla determinazione del battente e velocità media nell'area di interesse. Sulla base delle grandezze idrauliche suddette si determinerà la magnitudo dell'area.
  - b. Individuato il livello di riferimento di messa in sicurezza per Tr 200 anni (livello massimo), in quote assolute in m.s.l.m., si determinerà il franco di sicurezza come segue:
    - I. Magnitudo Idraulica moderata: Franco di sicurezza 0.30 m.
    - II. Magnitudo Idraulica severa: Franco di sicurezza 0.40 m.
    - III. Magnitudo Idraulica molto severa: Franco di sicurezza 0.60 m.
  - c. La quota di sicurezza sarà determinata dalla espressione  $Q_s = \text{Livello di riferimento Tr 200 [m.s.l.m.]} + \text{Franco di sicurezza [m.]}$
  - d. In funzione della destinazione d'uso, del tipo di intervento, e delle classi di pericolosità idraulica, dovranno essere individuati i criteri di fattibilità di cui al D.P.G.R. 53/r e della L.R. 41/2018 e s.m.i..
  - e. Qualora l'intervento non ricada all'interno delle aree di studio analitico, occorrerà verificare se lo stesso ricada all'interno delle pericolosità di PGRA di cui alle Tavole QC.idr.08.1 e 2. In caso positivo sarà necessario l'implementazione di uno studio idraulico specifico atto a determinare le grandezze idrauliche di cui sopra. In caso negativo gli interventi non saranno soggetti a limitazioni di carattere idraulico.

## **PARTE 7 - NORME FINALI, TRANSITORIE E DI SALVAGUARDIA**

### **Titolo 1 Norme finali e transitorie**

#### **Art. 133 - Normative coordinate**

1. La normativa del P.O. di cui al presente elaborato si completa delle specifiche norme attinenti a:
  - a. la disciplina riferita all'integrità fisica del territorio, mediante la quale le previsioni relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono poste in relazione con un compendio selezionato e coordinato delle previsioni e disposizioni vigenti in materia geologica e idraulica;
  - b. la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi, anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alle vigenti norme regionali, in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica contenuti nel Piano strutturale;
  - c. le disposizioni di tutela riferite alle invarianti strutturali del territorio individuate dal Piano strutturale;
  - d. le discipline speciali finalizzate alla tutela, valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica, ambientale, storico-culturale ed insediativa del patrimonio territoriale, urbanistico ed edilizio;
  - e. gli indirizzi progettuali e le indicazioni operative per la riqualificazione e/o la caratterizzazione dello spazio pubblico;
  - f. la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio.

#### **Art. 134 - Salvaguardia e disciplina transitoria del Piano Operativo**

1. Al momento di decadenza della disciplina delle Schede normative e di indirizzo progettuale di cui all'elaborato PR05, le aree assumono la disciplina di quanto rappresentato nelle tavole QC04.

**Art. 135 - PUA/PUC e PUA\_rur - Aree sottoposte a Piani attuavi o Progetti unitari già approvati o recepiti dalla strumentazione urbanistica previgente**

1. Sono fatte salvi - ed identificati con apposito segno grafico negli elaborati PR03 e PR04 in scala 1:2.000 e in scala 1:5.000 - i Piani attuativi e i Progetti unitari approvati, non ancora ultimati, ovvero per i quali non risulta esperito il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione: per tali perimetrazioni continuano ad applicarsi le norme tecniche del Piano attuativo. All'atto del rilascio dell'abitabilità assumono automaticamente la disciplina del tessuto di cui alla tavola QC04 e PR03 di cui al Titolo 4 della Parte 2.
2. Gli immobili ricompresi in Piani attuativi o progetti unitari ultimati alla data di adozione del presente atto di governo del territorio sono disciplinati dal Titolo 4, Parte 2 relativo alle trasformazioni consentite sul patrimonio edilizio esistente.
3. Per gli interventi relativi agli immobili facenti parte del piano attuativo <10-PUA> identificato con apposito segno grafico nell'elaborato PR04c, si dovrà tener conto di quanto contenuto (prescrizioni obblighi e avvertenze) nella Det. Dirigenziale del Settore Manutenzioni n. 379 del 09/06/2017 avente per oggetto: "D. Lgs. 152/06 – Ex area vinicola Campani, P.zza Masini, Certaldo – Proprietà Vicam srl – piano di recupero ad iniziativa privata - Validazione monitoraggio ante-operam e AdR per variante edilizia – Approvazione proposta monitoraggio post-operam – Conferenza dei servizi asincrona del 09/06/2017 – Certificazione liberatoria e dichiarazione di non necessità di bonifica."

**Art. 136 - Aree interessate dalle previsioni del "Piano comunale di protezione civile"**

1. Le aree interessate dal "Piano comunale di protezione civile" sono individuate con apposito segno grafico e sigla negli elaborati PR04 in scala 1:2.000.
2. Tali aree devono essere mantenute permanentemente in condizioni idonee a rispondere nel migliore dei modi alle esigenze organizzative delle unità di intervento ed ai provvedimenti necessari a garantire la sicurezza e l'assistenza alla popolazione in situazioni di emergenza.
3. Salvo diverse disposizioni del Piano di cui al comma 1, nelle aree di cui trattasi possono essere esercitate tutti e le attività consentite dal presente Piano Operativo, a condizione che non comportino:
  - a. alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
  - b. realizzazione di nuove consistenze edilizie;
  - c. installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
  - d. depositi di merci e materiali a cielo aperto;
  - e. altre modifiche o trasformazioni in genere che comunque rechino pregiudizio o riducano l'efficacia delle previsioni contenute nel vigente "Piano comunale di protezione civile".
4. Sono comunque consentite le opere e/o le installazioni che si rendano necessarie per inderogabili motivi di interesse pubblico.

Il "Piano comunale di protezione civile" costituisce parte integrante del Piano Operativo ed è aggiornato in caso di eventi calamitosi. Tali aggiornamenti costituiscono variante automatica al Piano Operativo.