



PO COMUNI DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA



COMUNE DI SAN CASCIANO IN VAL DI PESA

## **PIANO OPERATIVO COMUNALE**

APPROVATO CON D.C.C N. 8 DEL 14/8/2022 – BURT N. 7 DEL 16/02/2022

### **RETTIFICA ERRORI MATERIALI (Art. 21 L.R. 65/2014)**

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

- In rosso le rettifiche errori
- In giallo eliminazione refusi barrature

## INDICE

<b>PARTE 1 - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>7</b>
<b>TITOLO I – CONTENUTI ED ATTUAZIONE DEL PO .....</b>	<b>7</b>
CAPO I - AMBITO DI APPLICAZIONE E CONTENUTI .....	7
Art. 1 - Contenuti del Piano Operativo .....	7
Art. 2 - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi del Piano Operativo .....	9
CAPO II - ARTICOLAZIONE E ATTUAZIONE DEL PO .....	10
Art. 3 - Attuazione del PO .....	10
Art. 4 - Piani Attuativi.....	10
Art. 5 - Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi art. 121 LR 65/2014.....	11
Art. 6 - Progetti di opera pubblica o di pubblica utilità .....	11
Art. 7 - P.A.P.M.A.A. con valenza di Piano Attuativo .....	12
Art. 8 - Interventi diretti.....	12
Art. 9 - Perequazione e compensazione .....	12
<b>TITOLO II - DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI ASSETTI INSEDIATIVI.....</b>	<b>13</b>
CAPO I – SERVIZI D’USO PUBBLICO E STANDARD URBANISTICI .....	13
Art. 10 - Dotazioni urbane di interesse locale - (D.M. n. 1444/68 art. 3) .....	13
Art. 11 - Attrezzature private di interesse generale convenzionate .....	15
Art. 12 - Attrezzature e impianti di interesse generale territoriale - (D.M. n. 1444/68 art. 2 lett.f) .....	15
Art. 13 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria .....	15
Art. 14 - Standard Urbanistici .....	15
Art. 15 - Edilizia residenziale sociale.....	16
CAPO II - SPAZI PUBBLICI E/O DI USO PUBBLICO - AREE A VERDE PUBBLICHE E PRIVATE .....	17
Art. 16 - Disposizioni generali .....	17
Art. 17 - Piazze e spazi pubblici (Sono aree standard ai sensi del D.M. n.1444/68 art.3 - lett. c).....	18
Art. 18 - Verde pubblico attrezzato ed aree attrezzate per attività sportive di interesse urbano e di quartiere (Sono aree standard ai sensi del D.M. n.1444/68 art.3 - lett. c).....	18
Art. 19 - Verde di connettività urbana (Sono aree a standard ai sensi del D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. c) .....	19
Art. 20 - Verde urbano pubblico e privato .....	19
Art. 21 - Verde privato Centri Storici .....	21
CAPO III - INFRASTRUTTURE, RETI TECNOLOGICHE, ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE .....	21
Art. 22 - Viabilità, modificazione e adeguamento dei tracciati stradali .....	21
Art. 23 - Percorsi storici ed escursionistici .....	22
Art. 24 - Percorsi ciclabili e pedonali .....	22
Art. 25 - Aree Cimiteriali e relative fasce di rispetto .....	23
Art. 26 - Linee di metanodotto.....	23
Art. 27 - Reti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica.....	23
Art. 28 - Impianti e/o installazioni di radiocomunicazione (telefonia mobile e/o diffusione radiotelevisiva) .....	24
Art. 29 - Impianti per la distribuzione dei carburanti.....	25
Art. 30 - Impianti di depurazione, reti approvvigionamento e scarichi idrici.....	25
Art. 31 - Parcheggi pubblici.....	26
Art. 32 - Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale .....	27
Art. 33 - Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione .....	27
<b>TITOLO III - DISCIPLINE, PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE.....</b>	<b>27</b>
CAPO I - DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI.....	27
Art. 34 - Disciplina delle funzioni: disposizioni generali.....	27
Art. 35 - Mutamenti di destinazione d'uso .....	29

CAPO II - ALTRI PROGRAMMI COMUNALI DI SETTORE.....	30
Art. 36 - Piani e programmi comunali di settore .....	30
Art. 37 - Regole urbanistico commerciali .....	30
Art. 38 - Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche .....	31
<b>TITOLO IV – LO STATUTO DEL TERRITORIO .....</b>	<b>31</b>
CAPO I - TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA DISPOSIZIONI GENERALI .....	31
Art. 39 - Ambito di applicazione e contenuti normativi .....	31
Art. 40 - Attività di valutazione.....	33
Art. 41 - Monitoraggio e aggiornamento.....	34
CAPO II - REGOLE PER LA SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE .....	34
Art. 42 - Tutela dell'aria .....	34
Art. 43 - Tutela del clima acustico .....	34
Art. 44 - Tutela dell'acqua .....	35
Art. 45 - Tutela del suolo e del sottosuolo .....	35
Art. 46 - Tutela dall'inquinamento elettromagnetico e da Radon .....	36
Art. 47 - Gestione dei rifiuti.....	36
Art. 48 - Tutela dall'inquinamento luminoso .....	37
Art. 49 - Risparmio energetico e produzione energetica da fonti rinnovabili .....	37
CAPO III - REGOLE DI PROTEZIONE E DI FATTIBILITA' GEOLOGICA ED IDROGEOLOGICA E IDRAULICA .....	38
Art. 50 - Prescrizioni generali .....	38
Art. 51 - Regole e salvaguardie di protezione idrogeologica.....	38
Art. 52 - Classi di Pericolosità e di Fattibilità geologica e sismica.....	38
Art. 53 - Classi di Pericolosità e di Fattibilità idraulica.....	45
<b>TITOLO V - DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI .....</b>	<b>50</b>
Art. 54 - Disposizioni generali per i beni paesaggistici .....	50
CAPO II - AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO .....	50
Art. 55 - Area D.M. 31/01/1966 - G.U. 60 del 1966.....	50
Art. 56 - Area D.M. 23/03/1970 - G.U. 101 del 1970 .....	53
Art. 57 - Area D.M. 31/05/2001 - G.U. 200 del 2001 .....	56
Art. 58 - Area D.M. 06/11/1956 - "Viale di cipressi a San Giovanni in Sugano" .....	59
CAPO III - AREE TUTELE PER LEGGE.....	60
Art. 59 - Territori contermini ai laghi di cui all'art. 142 comma 1 lettera b) del D.lgs 42/04. ....	60
Art. 60 - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua di cui all'art. 142 comma 1 lettera c) del D.lgs 42/04.....	61
Art. 61 - Territori coperti da foreste e boschi di cui all'art. 142 comma 1 lettera g) del D.lgs 42/04 .....	61
CAPO IV – AREE DI PARTICOLARE TUTELA ED AREE DEGRADATE .....	62
Art. 62 - Aree di tutela archeologica.....	62
Art. 63 - Alberi di particolare pregio forestale e paesaggistico .....	62
Art. 64 - Manufatti votivi di valore storico testimoniale .....	63
Art. 65 - Pozzi e sorgenti.....	63
Art. 66 - Biotopi e geotopi.....	63
Art. 67 - Gli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado .....	63
<b>PARTE 2 - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....</b>	<b>64</b>
<b>TITOLO VI - ASSETTI URBANI E INFRASTRUTTURALI .....</b>	<b>64</b>
CAPO I – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI .....	64
Art. 68 - Parametri urbanistici ed edilizi.....	64
Art. 69 - Disposizioni sulle distanze .....	64
CAPO II - CATEGORIE DEGLI INTERVENTI.....	65
Art. 70 - Disposizioni generali .....	65
Art. 71 - Interventi di manutenzione .....	65
Art. 72 - Interventi di restauro e risanamento conservativo.....	65
Art. 73 - Interventi di ristrutturazione edilizia .....	65
Art. 74 - Interventi di ripristino edifici .....	69
Art. 75 - Interventi di addizione volumetrica .....	69
Art. 76 - Interventi di sostituzione edilizia .....	70

Art. 77 - Interventi di demolizione senza ricostruzione .....	71
Art. 78 - Interventi di nuova edificazione .....	71
Art. 79 - Interventi di ristrutturazione urbanistica .....	71
Art. 80 - Interventi pertinenziali .....	71
Art. 81 - Interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia .....	71
CAPO III - TESSUTI URBANI .....	72
Art. 82 - La struttura insediativa urbana .....	72
CAPO IV - AMBITO DEI TESSUTI STORICI - TS .....	74
Art. 83 – Disposizioni generali.....	74
Art. 84 - Prescrizioni specifiche per i tessuti urbani storici <b>TS (CS e S)</b> : .....	75
Art. 85 - Definizione dei gradi di intervento per i Centri storici - <b>CS</b> .....	79
Art. 86 - <b>S1</b> - Complesso di edifici o edificio di valore monumentale storico .....	81
Art. 87 - <b>S2</b> - Complesso di edifici o edificio singolo di particolare interesse documentale .....	84
Art. 88 - <b>S3</b> - Complesso di edifici o edificio presenti all'interno del tessuto storico, riconducibili al periodo tra la fine dell'800 e inizi del '900.....	86
Art. 89 - <b>S4</b> - Complesso di edifici o edifici presenti all'interno del tessuto storico riconducibili alla prima metà del '900 con destinazione residenziale o mista con edifici arretrati dal filo strada e/o isolati nel lotto .....	88
Art. 90 - <b>S5</b> - Complesso di edifici o serie di edifici presenti all'interno del tessuto storico riconducibili alla prima metà del '900 con destinazione residenziale o mista, compatti o intervallati da vuoti urbani .....	91
Art. 91 - <b>S6</b> - Complesso di edifici o edificio realizzati in epoca successiva al 1954, interni o tangenti ai tessuti storici consolidati .....	93
CAPO V - AMBITO DEI TESSUTI URBANI CONTEMPORANEI .....	95
Art. 92 - Disposizioni generali .....	95
Art. 93 - Prescrizioni per i tessuti <b>TR2</b> .....	97
Art. 94 - Prescrizioni per i tessuti <b>TR3</b> .....	99
Art. 95 - Prescrizioni per i tessuti <b>TR4</b> .....	101
Art. 96 - Prescrizioni per i tessuti <b>TR5</b> .....	103
Art. 97 - Prescrizioni per i tessuti <b>TR6</b> .....	105
Art. 98 - Prescrizioni per i tessuti <b>TR7</b> .....	107
Art. 99 - Prescrizioni per i tessuti <b>TR8</b> .....	109
Art. 100 – Prescrizioni per i tessuti <b>TR12</b> .....	111
CAPO VI - AMBITO DEI TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA - TPS .....	113
Art. 101 - Disposizioni generali .....	113
Art. 102 - Prescrizioni per i tessuti <b>TPS1</b> .....	116
Art. 103 - Prescrizioni per i tessuti <b>TPS2</b> .....	117
Art. 104 - Aree della media distribuzione commerciale esistenti - Sottozone <b>TPS2/D4</b> .....	119
<b>TITOLO VII - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE.....</b>	<b>119</b>
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....	119
Art. 105 - Definizioni.....	119
Art. 106 - Attività agricole, connesse all'agricoltura ed attività ammissibili in territorio rurale.....	120
Art. 107 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale - P.A.P.M.A.A. ....	122
Art. 108 - Interventi di sistemazione ambientale .....	122
CAPO II - LE ZONE AGRICOLE .....	123
Art. 109 - Zone agricole (E) – Norme generali .....	123
Art. 110 - Zone E1 - Ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali.....	125
Art. 111 - Zone E2 – Ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico .....	128
Art. 112 - Zone E3 – ambiti che risentono degli impatti e effetti dell'urbanizzazione .....	129
CAPO III - INTERVENTI CONNESSI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA.....	129
Art. 113 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricolo in assenza di programma aziendale .....	129
Art. 114 - Condizioni per l'esercizio dell'attività agrituristica e degli agricismpeggi.....	130
CAPO IV - NUOVE COSTRUZIONI IN ZONA AGRICOLA.....	130
Art. 115 - Disposizioni generali .....	130
Art. 116 - Nuovi edifici rurali ad uso abitativo .....	131

Art. 117 - Nuovi annessi rurali.....	132
Art. 118 - Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del Programma Aziendale .....	133
Art. 119 - Manufatti agricoli e serre temporanei per un periodo non superiore a due anni .....	133
Art. 120 - Manufatti agricoli e serre temporanei per periodi superiori a due anni.....	134
Art. 121 - Manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo non soggetti al Programma Aziendale.....	135
Art. 122 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale .....	136
Art. 123 - Manufatti per il ricovero di animali domestici.....	137
Art. 124 - Manufatti fissi per l'attività venatoria.....	138
Art. 125 - Manufatti funzionali all'escursionismo .....	139
CAPO V - MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE AGRICOLA DEGLI EDIFICI .....	139
Art. 126 - Disposizioni generali .....	139
Art. 127 - Mutamento della destinazione d'uso agricola a seguito di programma aziendale.....	139
Art. 128 - Mutamento della destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale .....	140
Art. 129 - Interventi ammessi nelle aree di pertinenza agricola in caso di deruralizzazione .....	140
Art. 130 - Produzione di energia da fonti rinnovabili.....	140
CAPO VI – DISCIPLINA SPECIFICA PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI.....	140
Art. 131 - Interventi sugli edifici nel territorio rurale: disposizioni generali.....	140
Art. 132 A- Interventi ammessi sugli edifici sparsi in territorio rurale.....	141
Art. 132 B – Nuclei rurali in territorio aperto .....	144
Art. 133 – Edifici esistenti in territorio aperto con destinazione diversa da quella agricola .....	151
Art. 134 - Edifici non schedati o oggetto di lavori successivi alla schedatura.....	151
Art. 135 - Condizioni per il recupero di edifici crollati o demoliti in Territorio rurale .....	152
Art. 136 – Disposizioni per i recupero del patrimonio edilizio abbandonato in territorio rurale .....	152
Art. 137 - Interventi per manufatti secondari esistenti .....	153
Art. 138 - Trasformazioni delle aree di pertinenza degli edifici.....	153
Art. 139 - Realizzazione di volumi interrati pertinenziali.....	154
Art. 140 - Realizzazione di piscine o altre opere pertinenziali a carattere sportivo .....	154
Art. 141 - Realizzazione di rimesse veicoli pertinenziali.....	156
Art. 142 - Tutela del paesaggio tradizionale ed interventi edilizi (architettura contemporanea, materiali, divieto di componenti urbane).....	156
Art. 143 - Materiali e stile edilizio-architettonico .....	156
CAPO II - ALTRI INTERVENTI DI RILEVANZA URBANISTICA E PAESAGGISTICA .....	157
Art. 144 - Interventi non edilizi di rilevanza paesaggistica ed ambientale .....	157
Art. 145 - Recinzioni.....	157

### **PARTE 3 - DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI..... 160**

<b>TITOLO I- INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI .....</b>	<b>160</b>
CAPO II – AREE DI TRASFORMAZIONE .....	160
Art. 146 - Aree di trasformazione AT.....	160
Art. 147 - Comparti di decollo ed atterraggio.....	162
Art. 148 - Prescrizioni normative per le aree di trasformazione AT .....	163
Art. 149 - Opere pubbliche .....	166
Art. 150 - Infrastrutture e beni soggetti ad esproprio.....	167

### **PARTE 4 - NORME TRANSITORIE E FINALI .....**

<b>TITOLO I - SALVAGUARDIE E NORME TRANSITORIE.....</b>	<b>169</b>
Art. 151 - Strumenti urbanistici e attività edilizia in corso .....	169
Art. 152 - Abrogazioni .....	170
Art. 153 - Aree non pianificate.....	170
<b>TITOLO VIII - POTERI DI DEROGA.....</b>	<b>170</b>
Art. 154 - Poteri di deroga.....	170



## PARTE 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

### TITOLO I – CONTENUTI ED ATTUAZIONE DEL PO

#### CAPO I - AMBITO DI APPLICAZIONE E CONTENUTI

##### Art. 1 - Contenuti del Piano Operativo

1. Il PO del Comune di San Casciano Val di Pesa (da ora in poi PO) è lo strumento di pianificazione urbanistica con il quale viene disciplinata l'attività urbanistica ed edilizia dell'intero territorio comunale. Esso attua i principi, le direttive e gli indirizzi del Piano Strutturale (da ora in poi PS) specificando le prescrizioni fino alla scala del singolo lotto e del singolo edificio, definisce, nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile, le regole e le azioni di tutela, di riqualificazione e valorizzazione del patrimonio territoriale ed insediativo per mezzo della disciplina delle trasformazioni urbanistiche, edilizie ed infrastrutturali.
2. Il PO contiene:
  - a) La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato:
    - disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale;
    - la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni di cui al titolo VII, al fine di assicurare il perseguimento degli specifici obiettivi di qualità previsti dalla normativa regionale, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale;
    - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente all'interno del territorio urbanizzato diversi da quelli di cui alla lettera b);
    - le zone connotate da degrado;
    - la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni;
  - b) La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, dimensionate sulla base del quadro strategico quinquennale rispetto alle dimensioni massime sostenibili:
    - gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante piani attuativi, progetti unitari convenzionati;
    - interventi all'interno del territorio urbanizzato diversi da quelli sopra detti e di cui alla lettera a) disciplinati dalla disciplina di Piano o da altre normative nazionali e/o regionali;
    - previsioni relative all'edilizia residenziale sociale;
    - l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree a standard di cui al D.M. 1444/68 nel rispetto dei dimensionamenti dati dal Piano Strutturale;
    - individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi delle vigenti normative statali e regionali in merito all'esproprio per opere pubbliche e di pubblica utilità;
    - la disciplina della perequazione urbanistica rispetto a determinate aree di trasformazione;
  - c) Le disposizioni date dal Piano Strutturale;
  - d) Le disposizioni volte all'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano al fine di garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni della collettività e delle infrastrutture;
  - e) Le disposizioni di coordinamento con la normativa comunale di settore.
3. Le previsioni del PO sono supportate:
  - dalla ricognizione e dalle disposizioni concernenti la tutela del patrimonio territoriale in recepimento della disciplina dei beni paesaggistici, gli obiettivi e le prescrizioni definiti dal Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico Regionale (da ora in poi PIT/PPR);
  - dal quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente, delle aree urbanizzate e delle relative criticità compresi gli elementi di rischio idrogeologico e sismico;
  - dalla valutazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi e dall'individuazione delle

- misure di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico;
  - dal monitoraggio dei dati della domanda e dell'offerta di edilizia residenziale sociale e dalle azioni conseguenti.
4. Le previsioni di cui alla lettera b) perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di efficacia del PO, o della modifica sostanziale che li contempla:
- ove soggetti a Piani Attuativi e Progetti Unitari Convenzionati ove non sia stata stipulata la relativa convenzione, oppure non sia stato formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amministrazione Comunale che corrisponda ai contenuti previsti dalla schema di convenzione approvato;
  - nel caso di interventi diretti quando non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, inoltre, comporta la decadenza dei permessi a costruire, se in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e siano completati entro il termine di tre anni dall'inizio lavori;
  - nel caso in cui si tratti di vincoli preordinati all'esproprio finalizzati alla realizzazione di interventi di interesse pubblico, se non è stato approvato il progetto definitivo di opera pubblica.
5. Il PO è organizzato in quattro parti:
- Parte 1: disposizioni generali, valide a tempo indeterminato;
  - Parte 2: disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
  - Parte 3: disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale secondo quanto disposto dai commi 9, 10 e 11 dell'art.95 della LR 65/2014;
  - Parte 4: norme finali e transitorie, con valenza fino alla data di approvazione del PO.
6. Il presente PO è costituito dai seguenti documenti:

#### A - Relazioni

A1 - Relazione generale di Piano Operativo

A2- Relazione sulla coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano con ricognizione delle prescrizioni del PIT e del PTC

#### B. Norme

A4 - Norme Tecniche del PO

- Allegato 01 – Progetti Norma Aree di Trasformazione (AT)
- Allegato 02 – Schede normative dei Nuclei Rurali
- Allegato 03 – Schede Complessi Edilizi in Territorio Aperto
- Allegato 04 – Edifici schedati dei centri urbani
- Allegato 05 – Schede edifici in Territorio Aperto
- Allegato 06 – Schede Opere Pubbliche OOPP

#### C. Elaborati cartografici di progetto - Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione:

PO.01 – Centri Urbani - San Casciano Nord scala 1:2000

PO.02 - Centri Urbani - San Casciano Sud scala 1:2000

PO.03 – Centri Urbani - Chiesanuova - La Romola scala 1:2000

PO.04 – Centri Urbani - Cerbaia – San Pancrazio scala 1:2000

PO.05 – Centri Urbani - Ponterotto – Calzaiolo – Bargino scala 1:2000

PO.06 - Centri Urbani - Mercatale – Montefiridolfi scala 1:2000

PO.07 - Centri Urbani - Spedaletto – Montecapri – Sant'Andrea in Percussina scala 1:2000

PO.08 - Centri Urbani - Talente - Croce di Via - Calcinaia scala 1:2000

PO.09.1 Territorio Aperto nord scala 1:10.000

PO.09.1 Territorio Aperto sud scala 1:10.000

PO.09.2 Territorio Aperto nord – Edifici, nuclei rurali, complessi scala 1:10.000

PO.09.2 Territorio Aperto sud – Edifici, nuclei rurali, complessi scala 1:10.000

PO.09.3.1 Territorio Aperto – Aree soggette ad altre funzioni – Aree di Trasformazione scala 1:4.000

PO.09.3.2 Territorio Aperto – Aree soggette ad altre funzioni – scala varie

PO.10.1 Disciplina dei Centri storici scala 1:1.000

PO. 10.2 Disciplina dei Centri storici scala 1:1.000



C. Altri documenti di Piano  
 PO – Piano Protezione Civile Comunale  
 PO – Piano Protezione Civile Comunale - Allegati

D. Valutazione ambientale strategica (VAS)

Rapporto Ambientale  
 Allegato 01 -Aria;  
 Allegato 02- Acqua;  
 Allegato 03- Paesaggio;  
 Sintesi Non Tecnica

E- Studi geologici e di fattibilità

Relazione geologica e Allegato A – Schede di fattibilità geologica e sismica;  
 Tav. G.1 Nord – Carta della pericolosità geologica. Scala 1:10.000;  
 Tav. G.1 Sud - Carta della pericolosità geologica. Scala 1:10.000;  
 Tav. G1.1N – Osservazioni al Piano Stralcio Assetto Idrologico-PAI- Scala 1:10.000;  
 Tav. G1.1S – Osservazioni al Piano Stralcio Assetto Idrologico-PAI- Scala 1:10.000;  
 Tav. G2N - Carta della pericolosità sismica locale- Scala 1:10.000;  
 Tav. G2S – Carta della pericolosità sismica locale- Scala 1:10.000;  
 Tav. G3N – Carta delle aree con problematiche idrogeologiche – Scala 1:10.000;  
 Tav. G3S – Carta delle aree con problematiche idrogeologiche – Scala 1:10.000;  
 Tav. G4 N - Carta delle Fattibilità. Scala 1:2.000;  
 Tav. G4 S - Carta delle Fattibilità. Scala 1:2.000;

F- Studi idrologici ed idraulici

Relazione idrologica ed idraulica di supporto al PO

Art. 2 - Valore prescrittivo degli elementi costituiti del Piano Operativo

1. Gli elaborati cartografici di progetto del PO sono costituiti dalle tavole dei Centri Storici e dalle tavole “Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione” in scala 1:2000 relative al territorio urbanizzato e in scala 1:10.000 relative al territorio rurale. Esse contengono segni grafici, sigle e simboli, il cui carattere prescrittivo è precisato ai successivi commi.

2. Nelle tavole in scala 1:2000 per ogni area in esse individuata, sono presenti un gruppo di sigle disposte ed organizzate secondo uno schema fisso e ricorrente:

- nel primo quadrante in alto a sinistra è indicato il Tessuto urbano riconosciuto dal PS per ogni centro abitato e riferito a quelli individuati dall'abaco dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee per l'invariante n.3 del PIT;
- nel secondo quadrante in alto a destra è riportata la tipologia edilizia;
- nel terzo quadrante in basso a destra viene indicato il tipo di intervento specifico ed esclusivo ammesso. Quando presente, tale intervento prevale su quelli indicati nelle norme generali;
- nel quarto quadrante in basso a sinistra viene indicata la destinazione d'uso specifica ed esclusiva. Quando presente, tale destinazione d'uso prevale su quelle indicate nelle norme generali;
- con la sigla **AT-PA** sono individuate le aree sulle quali sono previsti interventi da attuarsi previo Piano Attuativo e successiva presentazione di idoneo titolo abilitativo;
- con la sigla **AT-PUC** sono individuate le aree sulle quali sono previsti interventi da attuarsi mediante progetti unitari convenzionati in coerenza con le vigenti disposizioni legislative regionali;
- con la sigla **AT-ID** sono individuate le aree sulle quali sono previsti interventi da attuarsi mediante intervento edilizio diretto.

3. Il Regolamento Edilizio e le altre disposizioni regolamentari comunali di settore concorrono alla disciplina del territorio comunale e del patrimonio edilizio esistente, in coordinamento con le disposizioni di cui alle presenti Norme di Attuazione e relativi allegati. In caso di contrasto prevalgono le previsioni e/o disposizioni contenute nel presente PO.

4. La normativa sopravvenuta, di carattere generale o di settore o degli strumenti urbanistici,

giuridicamente prevalente sulle norme locali si applica in aggiornamento alle disposizioni del presente PO fatte salve le prescrizioni più restrittive di quest'ultimo.

5. In caso di difformità tra gli elaborati grafici del presente PO, devono ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati di maggior dettaglio.

6. Limitati e contenuti disallineamenti tra gli elaborati cartografici del PO e la reale consistenza dei luoghi, come derivante da misurazioni effettuate sul posto devono essere ricondotti alla fisiologica ed inevitabile non coincidenza tra i sistemi cartografici in uso (ellissoide internazionale con proiezione Gauss-Boaga ed ellissoide di Bessel con proiezioni Soldner-Cassini), operando una armonizzazione tra i due sistemi cartografici e tollerandone modeste difformità.

7. In caso di difformità tra i contenuti delle presenti Norme e le indicazioni grafiche sulle carte prevalgono i contenuti delle Norme.

## **CAPO II - ARTICOLAZIONE E ATTUAZIONE DEL PO**

### **Art. 3 - Attuazione del PO**

1. Le previsioni del PO si attuano mediante:

- a) Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata ed altri piani e programmi previsti e disciplinati dalla normativa nazionale e regionale vigente;
- b) Progetti unitari convenzionati previsti e disciplinati dalle normative vigenti, previa stipula di convenzione;
- c) Progetti di opera pubblica o di pubblica utilità come disciplinati dalla normativa vigente in materia;
- d) P.A.P.M.A.A (con valore o meno di Piano Attuativo) come disciplinati dalla normativa vigente in materia;
- e) Interventi edilizi diretti sulla base di specifico titolo abilitativo (talvolta subordinato alla stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo sulla base di disposizione di legge o delle presenti norme);
- f) Interventi costituenti attività edilizia libera, talvolta con obbligo di comunicazione asseverata di inizio attività (CILA) sulla base delle disposizioni di legge.

### **Art. 4 - Piani Attuativi**

1. Le aree ove gli interventi sono soggetti alla presentazione del Piano Attuativo sono evidenziate negli elaborati del presente PO e nelle relative schede di trasformazione. All'interno di ogni scheda dell'Allegato 1 del PO sono definiti:

- il perimetro di intervento del Piano;
- il dimensionamento degli interventi e delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione o altre opere pubbliche;
- le prescrizioni ed i condizionamenti di attuazione dei progetti;
- i criteri per il corretto inserimento paesaggistico, fattibilità e sostenibilità ambientale.

2. Le eventuali varianti dei Piani sono comunque subordinate alla verifica di conformità con le disposizioni contenute nei suddetti elaborati.

3. L'atto di approvazione del Piano Attuativo individua le disposizioni legislative di riferimento e i beni soggetti ad espropriazione secondo le procedure e le modalità di cui al DPR 327/2001 e alla legge regionale 30/2005.

4. E' prevista la possibilità di presentare proposte di Piano Attuativo di iniziativa privata, al fine di proporre interventi di trasformazione non previsti dal Piano. Tali proposte, che dovranno rispettare gli obiettivi e le strategie del PO, se accolte dall'Amministrazione Comunale, potranno essere adottate ed approvate con contestuale variante al PO.

5. Per quanto riguarda i contenuti dei Piani e loro modalità di attuazione si rimanda alla normativa vigente: Il Regolamento Edilizio potrà dettare ulteriori dettagli in merito alla presentazione degli elaborati.

6. La realizzazione dei Piani Attuativi di iniziativa privata è subordinata, qualora essi contengano previsione di realizzazione di opere di urbanizzazione e/o altre dotazioni territoriali e urbane in forza dell'applicazione dei principi di perequazione di compensazione stabiliti dalle presenti Norme, alla

stipula di una convenzione che regola i rapporti tra le proprietà interessate ed il Comune.

7. Nell'ambito dell'attuazione degli interventi urbanistico-edilizi previsti dal PO (piani attuativi), nei casi in cui le perimetrazioni e le misurazioni reali delle superfici territoriali si rivelassero diverse da quelle indicate nelle Schede normative e progettuali o nelle Tavole del presente PO, è ammesso l'adeguamento della Superficie Territoriale(St), come definita dal "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, alle misurazioni reali e alla conseguente modifica delle altre superfici destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a perequazione e a compensazione, tanto in più quanto in meno, comunque in maniera proporzionale a quanto indicato dal presente PO, fermi restando i parametri urbanistici ed edilizi.

8. In sede di redazione del Piano Attuativo, per le trasformazioni che prevedano/ammettano destinazioni d'uso attrattive di traffico veicolare il Piano dovrà contenere le valutazioni in tal senso e contenerne idonee azioni di mitigazione

9. Per le opere che comportano significativi incrementi dei prelievi idrici e/o incremento di produzione di reflui, o che possano interferire con le infrastrutture del sistema idrico, si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 30.

#### Art. 5 - Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi art. 121 LR 65/2014

1. Le aree ove gli interventi sono soggetti alla presentazione di un Progetto Unitario convenzionato sono evidenziate negli elaborati del presente PO e nelle relative schede di trasformazione. All'interno di ogni scheda dell'Allegato 1 del PO o dell'art. 146 delle presenti norme sono definiti:

- le aree di intervento soggette alla presentazione del Piano;
- le eventuali aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione o altre opere pubbliche, fermo restando quanto previsto dalla normativa statale in materia di lavori pubblici;
- le prescrizioni ed i condizionamenti di attuazione dei progetti;
- i criteri per il corretto inserimento paesaggistico, fattibilità e sostenibilità ambientale;

2. Le eventuali varianti dei Piani sono comunque subordinate alla verifica di conformità con le disposizioni contenute nei suddetti elaborati.

3. La validità dei Progetti Unitari Convenzionati può essere modulata in relazione agli interventi funzionali previsti dalla convenzione ma non può superare la validità massima di 10 anni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

4. Le trasformazioni, fisiche o funzionali, relative a complessi immobiliari sottoposti a progetto unitario convenzionato, devono essere previste in elaborati specifici di inquadramento volti a garantire la coerenza delle proposte complessive e la loro conformità alle Norme del presente PO e alle Schede normative e progettuali che ne sono parte integrante.

5. Gli elaborati di inquadramento di cui al comma precedente dovranno essere corredati da un atto d'obbligo con il quale tutti i proprietari dei complessi immobiliari sottoposti a progettazione unitaria si impegnano nei confronti dell'Amministrazione Comunale a rispettare gli obblighi inerenti l'attuazione degli interventi.

6. Il Regolamento edilizio comunale potrà specificare ogni altra disposizione inerente le modalità di presentazione del Progetto.

7. Per le opere che comportano significativi incrementi dei prelievi idrici e/o incremento di produzione di reflui, o che possano interferire con le infrastrutture del sistema idrico, si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 30.

#### Art. 6 - Progetti di opera pubblica o di pubblica utilità

1. Nelle aree destinate ad attrezzature pubbliche il PO si attua mediante intervento edilizio diretto sulla base di quanto disciplinato dall'art. 8 delle presenti norme e/o previa approvazione di specifico progetto come previsto dalla normativa statale e regionale in materia di lavori pubblici ed opere pubbliche o di pubblica utilità. Il progetto dovrà rispettare quanto disciplinato dal Titolo V delle presenti norme relativamente al contesto di riferimento nonché verificare la compatibilità e fattibilità urbanistica alla disciplina del PO.

2. In tali aree gli interventi possono essere realizzati dall'Amministrazione Comunale o da parte di altri

Enti pubblici o da loro delegati.

3. Nelle aree individuate dagli elaborati del PO come aree per attrezzature di uso pubblico e/o di interesse generale gli interventi consentiti sono disciplinati dall'art. 10 delle presenti norme.

4. Gli Enti legalmente riconosciuti, che operano nel settore culturale, sanitario, sportivo, sociale ed associativo, possono chiedere all'Amministrazione Comunale l'approvazione di specifici progetti a condizione che essi si impegnino, mediante sottoscrizione di apposita convenzione, a rispettare tempi e modi di esecuzione stabiliti dall'Amministrazione Comunale nonché a garantire l'uso pubblico e/o la fruibilità delle opere da parte dell'intera collettività. Nel caso che tali progetti comportassero variante al Po dovranno essere seguite le procedure disciplinate dalle normative vigenti.

5) Per le opere che comportano significativi incrementi dei prelievi idrici e/o incremento di produzione di reflui, o che possano interferire con le infrastrutture del sistema idrico, si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 30.

#### Art. 7 - P.A.P.M.A.A. con valenza di Piano Attuativo

1. Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale è disciplinato dall'art. 74 della LR 65/2014 e s.m.i e dall'art.107 delle presenti norme.

2. Il Programma aziendale sopra detto assume valore di Piano Attuativo nei seguenti casi:

- quando prevede interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni;
- quando siano previsti interventi per la realizzazione di nuova edificazione per un volume uguale o superiore a 600 mc;
- quando siano previsti trasferimenti di volumetrie per un volume uguale o superiore a 200 mc;
- quando siano previsti interventi di realizzazioni di nuovi edifici ad uso abitativo in fondi agricoli distanti dal centro aziendale o da nuclei abitati per i quali sia necessaria la realizzazione di nuova viabilità, la sostanziale modifica alla viabilità esistente e/o nuova urbanizzazione.

3. Per le opere che comportano significativi incrementi dei prelievi idrici e/o incremento di produzione di reflui, o che possano interferire con le infrastrutture del sistema idrico, si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 30.

#### Art. 8 - Interventi diretti

1. Si attuano mediante intervento diretto le previsioni del PO per le quali non sia necessaria la preventiva approvazione di un Piano Attuativo o di un Progetto Unitario convenzionato.

2. I titoli e/o gli atti abilitativi necessari per i diversi tipi di intervento diretto sono stabiliti dalle vigenti normative nazionali e regionali sull'edilizia.

3. Gli interventi diretti devono essere conformi alla disciplina del PO, eventuali disposizioni date dal Regolamento Edilizio nonché agli altri piani e programmi di settore di competenza comunale.

4. Se previsto dalla normativa sopra detto o dalle presenti norme, il rilascio e/o l'efficacia del titolo o atto abilitativo è subordinata alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo o alla stipula di una convenzione che dovranno essere registrati e trascritti a cura e spese dell'interessato, al fine di garantire l'interesse pubblico generale e/o il rispetto di determinate condizioni previste dal tipo di intervento.

5. Il Regolamento edilizio potrà prevedere ulteriori disposizioni in merito agli adempimenti procedurali.

6. Nei soli casi in cui si verificassero, rispetto alla specifica situazione del luogo, significativi incrementi dei prelievi idrici ed incremento di produzione dei reflui o che possano interferire con le infrastrutture del sistema idrico si rimanda a quanto disciplinato dall'art. 30.

#### Art. 9 - Perequazione e compensazione

1. Al fine di consentire interventi di riqualificazione di aree industriali dismesse con contestuale riduzione di carichi urbanistici non più consoni rispetto ai tessuti di appartenenza, il presente PO, al fine di perseguire obiettivi di interesse generale, applica i principi della perequazione e della compensazione, secondo quanto definito dall'art. 100 della LR 65/2014 e degli obiettivi generali dati dal Piano Strutturale.

2. Dall'applicazione di detti principi derivano le tecniche, le modalità e i metodi stabiliti dal presente PO

per l'attuazione degli interventi ammessi nel rispetto delle finalità generali per le quali esso è formato in applicazione dei principi statuari e delle strategie del Piano Strutturale, riferite alla sostenibilità delle trasformazioni.

3. L'istituto della perequazione, mediante l'equa distribuzione delle facoltà edificatorie e degli oneri tra le diverse proprietà immobiliari, tenuto conto del dimensionamento dato dal PO, è finalizzato al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- recupero di aree dismesse in tessuti urbani con conseguente ripristino di equilibri ambientali, paesaggistici e insediativi tramite incremento di qualità urbana e di servizi;
- contenimento del consumo di suolo e crescita insediativa solo nelle aree libere interne ai centri abitati;
- incremento dei servizi urbani, ivi compresi gli spazi pubblici finalizzati all'aumento dei valori sociali dell'identità collettiva, dell'aggregazione e dell'integrazione.

4. A tal fine il presente PO stabilisce diritti edificatori attinenti la perequazione e crediti compensativi, tramite comparti edificatori per gli interventi di rilevanza urbanistica (nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica), normati nelle apposite schede progettuali, ove sono individuati i diritti edificatori riconosciuti alla proprietà dei suoli e i crediti compensativi a favore della collettività.

5. Gli ambiti interessati dalla perequazione possono essere discontinui all'interno della stessa UTOE oppure relativi ad UTOE diverse. Le previsioni oggetto di perequazione dovranno essere contestuali e reciprocamente vincolate.

6. I crediti compensativi sono funzionali al raggiungimento degli assetti sostenibili precedentemente definiti, sono stabiliti a carico della trasformazione, e sono descritti nelle Schede normative e progettuali che riguardano gli ambiti di trasformazione, come dotazioni aggiuntive agli standard minimi stabiliti per legge, relativamente a edilizia residenziale sociale, attrezzature collettive o scolastiche, viabilità e parcheggi, aree di verde urbano.

7. Nelle suddette Schede e per l'attuazione dei comparti, anche in caso di suoli non contigui, in applicazione dei principi perequativi, il nuovo assetto urbanistico non ha riferimento ai confini proprietari, rispetto ai quali è indipendente la prevista collocazione degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per le dotazioni derivante dai crediti compensativi.

8. L'Amministrazione comunale rimane estranea ad ogni questione relativa alla perequazione dei benefici e degli oneri.

## TITOLO II - DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI ASSETTI INSEDIATIVI

### CAPO I – SERVIZI D'USO PUBBLICO E STANDARD URBANISTICI

Art. 10 - Dotazioni urbane di interesse locale - (D.M. n. 1444/68 art. 3)

1. Negli elaborati del PO sono individuate gli immobili di proprietà pubblica e/o di uso pubblico e gli immobili e le attrezzature di uso pubblico e/o di interesse generale di proprietà di Enti legalmente riconosciuti che operano nel settore culturale, sanitario, sportivo, sociale ed associativo, con la seguente articolazione:

- 1- SC** - aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo);
- 2- IC** - aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi - uffici P.T., protezione civile, ecc. - ed altre);
  - a) - **CU** - attrezzature religiose;
  - b) - **CL** - attrezzature culturali;
- 3- V1, V2, V3** – aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
- 4- P**- parcheggi pubblici (art. 31 delle presenti norme)

2. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi sono attuati sulla base di quanto disciplinato dal Titolo I, Capo II della presente disciplina.

#### 3. Immobili di proprietà pubblica

- a) Sugli edifici esistenti di proprietà comunale, nel rispetto di quanto disciplinato dalle presenti norme, con particolare riferimento al Titolo V o da altre disposizioni di legge vigenti, sono consentiti i seguenti interventi:

- **M**: manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - **RRC**: restauro e risanamento conservativo;
  - **REV1,2,3**: ristrutturazione edilizia conservativa;
  - **RED1,2**: ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
  - **AV**: ampliamenti volumetrici in aderenza all'edificio di riferimento, a condizione che non superino il 50% della SE esistente.
- b) Gli interventi di nuova edificazione, nel rispetto dei quantitativi dimensionali dati dal PO, sono indicati negli elaborati grafici del Piano e sono disciplinati dall'art.149 delle presenti norme.
- c) Tutti gli interventi dovranno essere progettati nel rispetto di valori ambientali e paesaggistici e della compatibilità architettonica rispetto all'edificato esistente ed il contesto di riferimento.
- d) Gli interventi da effettuarsi su immobili sottoposti alla normativa di tutela dei beni culturali ai sensi del D.lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) sono subordinati all'acquisizione della preventiva Autorizzazione Paesaggistica o, nel caso di beni culturali ai sensi della Parte Seconda Titolo I del "Codice", al preventivo nulla osta della Soprintendenza competente per il territorio, anche nelle more dell'eventuale procedimento di verifica di interesse culturale.
- e) L'ulteriore nuova edificazione, qualora necessaria in relazione al potenziamento e all'adeguamento delle funzioni ospitate è comunque ammessa, nel rispetto delle modalità attuative date dal P.O e nel rispetto dei quantitativi dimensionali previsti dal Piano Strutturale.

#### **4. Immobili e attrezzature di uso pubblico e/o di interesse generale di proprietà di Enti legalmente riconosciuti che operano nel settore culturale, sanitario, sportivo, sociale ed associativo.**

- a) Su tali immobili sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso ed attività di interesse generale e/o pubblico quali:
- strutture per il culto e/o servizi religiosi, centri parrocchiali;
  - circoli ricreativi;
  - attrezzature sanitarie;
  - istituzioni e/o attrezzature culturali e formative;
  - sedi di associazioni onlus;
  - attrezzature sportive di interesse collettivo;
  - residenze speciali attrezzate e/o strutture per anziani, disabili o indigenti;
  - asili nido.
- b) Nel rispetto di quanto disciplinato dalle presenti norme, con particolare riferimento al Titolo V, o da altre disposizioni di legge vigenti, sono consentiti i seguenti interventi:
- Per gli edifici esistenti all'interno del centro storico, sono consentiti gli interventi previsti dal tessuto di appartenenza rilevabile dagli elaborati grafici del Po relativi ai centri storici;
  - Per gli altri edifici esistenti, sono consentiti i seguenti interventi:
    - **M**: manutenzione ordinaria e straordinaria;
    - **RRC**: restauro e risanamento conservativo;
    - **REV1,2,3**: ristrutturazione edilizia conservativa;
    - **RED1,2**: ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
    - **AV**: ampliamenti volumetrici in aderenza all'edificio di riferimento a condizione che non superino il 10% della SE esistente.
- c) Gli interventi di trasformazione, nel rispetto dei quantitativi dimensionali dati dal PO, sono disciplinati dall'Allegato 1 Progetti Norma del PO.
- d) Tutti gli interventi dovranno essere progettati nel rispetto di valori ambientali e paesaggistici e della compatibilità architettonica rispetto all'edificato esistente ed il contesto di riferimento.
- e) Gli interventi da effettuarsi su immobili sottoposti alla normativa di tutela dei beni culturali ai sensi del D.lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) sono subordinati all'acquisizione della preventiva Autorizzazione Paesaggistica o, nel caso di beni culturali ai sensi della Parte Seconda Titolo I del "Codice", al preventivo nulla osta della Soprintendenza competente per il territorio, anche nelle more dell'eventuale procedimento di verifica di interesse culturale.
- f) L'ulteriore nuova edificazione, qualora necessaria in relazione al potenziamento e all'adeguamento delle funzioni ospitate è comunque ammessa, nel rispetto delle modalità attuative date dal P.O e nel rispetto dei quantitativi dimensionali previsti dal Piano Strutturale.

**Art. 11 - Attrezzature private di interesse generale convenzionate**

Negli elaborati del PO sono individuati gli immobili privati di interesse generale convenzionati con L'Amministrazione Comunale che operano nel settore culturale, sanitario, sportivo, sociale ed associativo, con la seguente articolazione:

**1 - ICp- Attrezzature private convenzionate**

2. Per tali immobili sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 10 comma 4 lettere a), b), c), d), e), ed f).

**Art. 12 - Attrezzature e impianti di interesse generale territoriale - (D.M. n. 1444/68 art. 2 lett.f)**

1. Il presente PO individua le diverse tipologie di attrezzature ed impianti di interesse generale territoriale con la sigla **FN** - Attrezzature e impianti di interesse generale territoriale.

2. Per la disciplina delle diverse infrastrutture e impianti tecnologici di interesse generale si rimanda al Capo III del presente Titolo.

3. Per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

- **M**: manutenzione ordinaria e straordinaria;
- **RRC**: restauro e risanamento conservativo;
- **REV1,2,3**: ristrutturazione edilizia conservativa;
- **AV**: ampliamenti volumetrici in aderenza all'edificio di riferimento a condizione che non superino il 10% della SE esistente.

3. Gli interventi di trasformazione, nel rispetto dei quantitativi dimensionali dati dal PO, sono disciplinati dall'Allegato 1 Progetti Norma del PO.

4. Tutti gli interventi dovranno essere progettati nel rispetto di valori ambientali e paesaggistici e della compatibilità architettonica rispetto all'edificato esistente ed il contesto di riferimento.

5. L'ulteriore nuova edificazione, qualora necessaria in relazione al potenziamento e all'adeguamento delle funzioni ospitate è comunque ammessa, nel rispetto delle modalità attuative date dal P.O e nel rispetto dei quantitativi dimensionali previsti dal Piano Strutturale.

**Art. 13 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle definite dalla normativa nazionale e regionale vigente.

2. Le opere di urbanizzazione primaria, quando realizzate da privati, devono essere realizzate o adeguate di norma a cura e spese del soggetto attuatore del Piano Attuativo o del titolare del permesso di costruire, a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria, ferma restando la cessione gratuita delle aree; in tal caso, le opere rientrano nella definizione contenuta nell'art. 32, comma 1, lettera g) del D.lgs. n. 50/2016 (lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati) e, per la loro realizzazione, si applicano le norme e le procedure vigenti in materia.

3. E' comunque facoltà del Comune optare per il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, qualora ciò favorisca una più efficace attuazione delle opere e per procedere in ogni tempo autonomamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

4. Ove l'urbanizzazione primaria sia attuata per iniziativa privata, le obbligazioni del privato in ordine alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni sono stabilite da specifiche convenzioni.

5. La realizzazione delle attrezzature che costituiscono opere di urbanizzazione secondaria può essere effettuata:

- dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti pubblici;
- da parte dei soggetti privati, i quali si impegnino, sulla base di idonee convenzioni, a rispettare le modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal Comune nonché a garantire la fruibilità delle opere da parte dell'intera collettività.

**Art. 14 - Standard Urbanistici**

1. Con D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, di verde pubblico o a parcheggi ai sensi dell'articolo 17 della

legge 6 agosto 1967, n.765), nonché con altra normativa specifica nazionale o regionale, vengono disposti i livelli minimi inderogabili per garantire la qualità del patrimonio insediativo.

2. Ai fini del calcolo dei consumi per abitante e per la verifica degli standard, la SE della funzione residenziale (art. 3 del DM 1444/68), si traduce in numero abitanti secondo il parametro che assegna ad ogni abitante 30 mq di SE.

3. Al fine di garantire una elevata qualità degli insediamenti, anche in relazione ai livelli di sostenibilità ambientale, possono essere richieste misure di mitigazione in aggiunta rispetto agli standard.

4. Al fine di aumentare i requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità, nell'ambito del procedimento di formazione dei Piani Attuativi, e relativamente alle aree di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, è possibile variare in accordo con l'Amministrazione Comunale sulla base del tipo di intervento e della sua ubicazione, i quantitativi relativi alle singole destinazioni di aree pubbliche, fermi restando i quantitativi complessivi da cedere e realizzare. Tale possibilità è consentita a fronte della dimostrazione, nel Piano Attuativo, che la diminuzione nel comparto e/o la dislocazione in area individuata dall'amministrazione comunale contribuisce a migliorare il valore e la qualità del progetto nonché la specifica funzionalità e le prestazioni delle infrastrutture per la mobilità, parcheggi, verde urbano e di connettività urbana, percorsi pedonali e ciclabili, infrastrutture per il trasporto pubblico, arredo urbano ed altre opere di urbanizzazione primaria previste, anche in rapporto alle aree contermini.

5. Nei casi di esiguità della superficie territoriale prevista, al fine di evitare un'eccessiva parcellizzazione di aree pubbliche con conseguenziale utilizzo ridotto delle stesse, la superficie destinata ad urbanizzazione secondaria può essere reperita, previo accordo con l'Amministrazione Comunale, in aree di norma limitrofe all'area d'intervento destinate o da destinarsi ad aree pubbliche. In alternativa a quanto sopra, in accordo con l'Amministrazione Comunale le aree pubbliche possono essere monetizzate versando al Comune una somma pari al valore dell'ammontare delle aree da acquisire.

6. Sul proprio patrimonio pubblico il Comune si riserva la facoltà di variare la destinazione funzionale (verde, parcheggio, attrezzatura di interesse locale, attrezzatura scolastica) in ragione di esigenze dimostrate, senza che ciò comporti variante al presente PO, ma dietro verifica complessiva degli standard sull'intero territorio comunale.

7. Il Comune, a seguito di preventiva verifica ricognitiva del rispetto degli standard minimi, come definiti dal precedente comma 1 può disporre l'alienazione di limitate porzioni di aree qualificate quale verde pubblico esistente che, per la loro collocazione e la loro limitata consistenza, non costituiscono né spazi destinati alla fruizione da parte di cittadini né zone di collegamento ecologico-funzionale tra aree verdi ed insediamenti urbani.

## Art. 15 - Edilizia residenziale sociale

1. Per edilizia residenziale sociale si intende:

- l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), di proprietà dell'Amministrazione Comunale o di altri Enti pubblici, gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale o attraverso Società di Gestione;
- l'Edilizia Residenziale Privata con finalità sociali (ERS) di proprietà privata che prevede l'obbligo per il soggetto attuatore di riservare per un periodo non inferiore a 20 anni dalla data di abitabilità di una quota di alloggi per contratti di locazione o per contratti di vendita i cui canoni o prezzi di vendita siano concordati con l'Amministrazione Comunale.

2. In aggiunta agli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68, nei casi in cui le schede dell'Allegato 1 - Progetti Norma non prevedano la cessione gratuita in proprietà di immobili (edifici, e/o unità immobiliari) all'Amministrazione Comunale, l'attuazione delle previsioni del PO è subordinata alle seguenti condizioni:

a. nelle aree di trasformazione di nuova edificazione:

- che prevedano nuova edificazione da 1.500 mq di SE a 2.000 mq di SE dovrà essere prevista una quota di Edilizia Convenzionata (ERS) per la Vendita pari al almeno il 10% della SE di progetto; eventuali arrotondamenti derivanti dalla suddivisione degli alloggi non potranno eccedere il 3% rispetto alla SE prevista;
- che prevedano nuova edificazione superiore a 2.000 mq di SE dovrà essere prevista una quota di Edilizia Convenzionata (ERS) per la Vendita pari al 15% della SE di progetto; eventuali arrotondamenti derivanti dalla suddivisione degli alloggi non potranno eccedere il 2%



- rispetto alla SE prevista;
- b. negli interventi di recupero di immobili ad uso produttivo e contestuale cambio di destinazione verso la funzione residenziale, i Progetti Norma stabiliscono la quantità massima di SE recuperabile rispetto alla SE legittima esistente in loco, a condizione:
- che la SE recuperabile rispetto a quella esistente, nel rispetto di quanto consentito dalle norme del PO, venga interamente destinata a Edilizia Residenziale Sociale nelle forme dell'Edilizia Convenzionata per la Vendita e per la Locazione. La SE recuperabile sopra detta dovrà essere utilizzata per le suddette forme di ERS in misura pari al 50% per ciascuna forma; eventuali arrotondamenti derivanti dalla suddivisione degli alloggi non potranno eccedere il 5% rispetto alla SE risultante dalla presente disposizione;
  - che siano utilizzate tecniche, tecnologie e criteri progettuali di efficienza energetica, ai sensi delle normative vigenti in materia, di qualità architettonica ed uso di impianti a fonti di energia rinnovabile.
3. La superficie utile degli alloggi destinati ad Edilizia Convenzionata dovrà essere di norma di taglio dimensionale medio-piccolo, salvo diversa espressa determinazione dell'Amministrazione Comunale in sede di formazione del relativo strumento attuativo.
4. La vendita e la locazione degli alloggi realizzati ai sensi del presente articolo dovrà essere rivolta a soggetti individuati dall'Amministrazione Comunale attraverso per mezzo di pubblico avviso nel rispetto delle modalità di specifica disciplina regolamentare.

## **CAPO II - SPAZI PUBBLICI E/O DI USO PUBBLICO - AREE A VERDE PUBBLICHE E PRIVATE**

### **Art. 16 - Disposizioni generali**

1. Il presente articolo disciplina:
- a. le aree pubbliche, di uso pubblico che sono componenti della qualità insediativa, sia formale che funzionale, in quanto rappresentative della trama pubblica dello spazio urbano e luoghi delle relazioni sociali, culturali ed economiche. Ne fanno parte piazze e spazi pubblici.
  - b. le aree verdi urbane pubbliche o di uso pubblico ed in quanto svolgono funzioni ornamentali sostanziali, contribuendo alla qualità del paesaggio urbano e alla sua positiva percezione, di riequilibrio atmosferico e climatico, di difesa del suolo, di sostegno alle pratiche di svago, sport, riposo, con effetti positivi sulla salute umana e sul benessere (individuate nelle tavole del PO con la sigla V1, V2 e V3).
  - c. le aree a verde urbano privato di corredo agli insediamenti urbani nelle quali si percepisce la significatività delle relazioni fisiche, visuali ed eco-sistemiche fra i centri abitati ed il territorio rurale, che contribuiscono alla qualità urbana, che possono corrispondere alle aree di pertinenza di complessi edilizi ed a volte di edifici pubblici e privati. (individuate nelle tavole del PO con la sigla V4).
2. Sugli spazi ed aree a verde pubblici e di uso pubblico, nel rispetto di quanto disciplinato dal Titolo V delle presenti norme, è ammessa:
- la realizzazione di servizi e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico come percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate per mezzi di trasporto pubblico, arredo urbano, sistemazione a verde, marciapiedi, spazi per la sosta ecc.);
  - la realizzazione, previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale o in ottemperanza a piani e progetti approvati da Enti sovra ordinanti, interventi di manutenzione, adeguamento e nuova realizzazione di reti tecnologiche, reti o impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del sistema acquedottistico, del sistema fognario e di depurazione compresi manufatti di sollevamento, impianti tecnici di modesta dimensione a supporto delle reti tecnologiche, di rilevazione e di misurazione (centraline, pluviometri);
  - la realizzazione, previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, di opere necessarie per la protezione civile, per la regimazione e per la sicurezza idraulica e idrogeologica, posti di vigilanza e soccorso, isole ecologiche;
  - la realizzazione di manufatti a servizio della protezione civile fermo restando il corretto inserimento paesaggistico e la tutela del patrimonio edilizio di pregio architettonico e/o valore storico.

**Art. 17 - Piazze e spazi pubblici (Sono aree standard ai sensi del D.M. n.1444/68 art.3 - lett. c)**

1. Gli interventi di riqualificazione urbana che sono contenuti nel presente PO devono garantire l'incremento di detti spazi.
2. Nelle piazze e negli spazi pubblici esistenti e di progetto si svolgono tutte le attività pubbliche e di interesse collettivo, quali il pubblico passaggio con eventuale esclusione dei veicoli a motore; la sosta per le relazioni di tipo sociale, culturale, economico, le manifestazioni pubbliche, sociali, culturali e religiose; i mercati all'aperto; l'uso del suolo pubblico per pubblici esercizi. Essi devono essere equipaggiati con materiali, arredi, componenti vegetazionali ove congruo e necessario, sia a fine della migliore percezione estetica che per il benessere igro-climatico e della sosta delle persone.
3. Su tali aree, previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale prevista dalle normative vigenti e/o da apposita disciplina regolamentare comunale, sono ammessi, solo ove non arrechino intralcio o pericolo per la circolazione:
  - chioschi e/o strutture in materiali leggeri per somministrazione di alimenti e bevande, vendita fiori o simili;
  - installazioni di strutture in materiali leggeri, a carattere temporaneo stagionale o comunque non permanente, poste a corredo delle attività economiche consentite, per attività ludico-ricreative, allestimenti per spettacoli all'aperto e manifestazioni.
4. l'inserimento dei manufatti non deve interferire negativamente o limitare visuali panoramiche.
5. I sistemi di illuminazione delle piazze e spazi pubblici in generale, fatte salve particolari esigenze di sicurezza, devono garantire la compatibilità con il contesto evitando esaltazioni scenografiche privilegiando luce diffusa e soffusa tendendo al miglior risparmio energetico. Al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio notturno, tale attenzione deve essere posta anche per l'illuminazione delle aree pubbliche o di uso pubblico poste in territorio aperto.
6. Per le ulteriori caratteristiche dei corpi illuminanti consentiti si rimanda al Regolamento Edilizio.

**Art. 18 - Verde pubblico attrezzato ed aree attrezzate per attività sportive di interesse urbano e di quartiere (Sono aree standard ai sensi del D.M. n.1444/68 art.3 - lett. c)**

1. Le aree individuate nelle tavole del PO con la sigla **V1** corrispondono agli spazi ed alle infrastrutture pubbliche destinate alla sistemazione di spazi a verde pubblico per la ricreazione, la sosta di relazione e il passeggio, ivi compresi giardini e orti botanici ed indicati esistenti e di progetto.
2. Le aree individuate nelle tavole del PO con la sigla **V2** corrispondono alle aree destinate alla pratica delle attività sportive ed ai servizi ad esse connesse esistenti e di progetto con la sigla **V2p**.
3. L'articolazione delle suddette aree (V1 e V2) è di tipo indicativo progettuale, al fine di qualificare la sistemazione di detti spazi. Pertanto essa non ha influenza sulla classificazione di tali spazi che sono, indipendentemente da tale articolazione, standard di verde pubblico di cui alla lett. c) del D.M. n. 1444/1968. Per tale motivo sono sempre ammessi modifiche di articolazione da V1 a V2 e viceversa.
4. Nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi tutti gli interventi di adeguamento delle strutture esistenti nonché interventi di nuova edificazione nel rispetto degli standard prestazionali stabiliti dalla specifica normativa di settore.
5. Su tali aree, previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale prevista dalle normative vigenti e/o da apposita disciplina regolamentare comunale, sono ammessi, solo ove non arrechino intralcio o pericolo per la circolazione:
  - chioschi e/o strutture in materiali leggeri per somministrazione di alimenti e bevande, vendita fiori o simili;
  - installazioni di strutture in materiali leggeri, a carattere temporaneo stagionale o comunque non permanente, poste a corredo delle attività economiche consentite, per attività ludico-ricreative legate al tempo libero, allestimenti per spettacoli all'aperto e manifestazioni, e come servizi complementari alle attrezzature sportive.
6. E' altresì ammessa, salvo autorizzazione da parte dell'Amministrazione, la realizzazione di orti di tipo sociale e/o amatoriale. E' facoltà dell'amministrazione comunale, sulla base delle opportune verifiche, luogo per luogo, legate alle pericolosità, al rispetto della distanza dai confini, al contesto paesaggistico di riferimento o quanto altro dovesse rendersi necessario, consentire l'installazione di piccoli manufatti, non superiori a mq 5 di superficie coperta, e semplici recinzioni di corredo, nel rispetto di quanto sarà disciplinato dal Regolamento Edilizio. Nelle aree limitrofe al reticolo idraulico la realizzazione di orti potrà essere autorizzata solo nel rispetto di quanto disciplinato dalla LR 41/2019 e s.m.i.

7. L'inserimento dei manufatti non deve interferire negativamente o limitare visuali panoramiche.
8. I sistemi di illuminazione delle piazze e spazi pubblici in generale, fatte salve particolari esigenze di sicurezza, devono garantire la compatibilità con il contesto evitando esaltazioni scenografiche privilegiando luce diffusa e soffusa tendendo al miglior risparmio energetico. Al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio notturno, tale attenzione deve essere posta anche per l'illuminazione delle aree pubbliche o di uso pubblico poste in territorio aperto. Per le ulteriori caratteristiche dei corpi illuminanti consentiti si rimanda al Regolamento Edilizio.
9. Gli interventi di realizzazione di nuove strutture o di ampliamento di quelle esistenti sono disciplinati dalle presenti norme all'art 9 10. Le opere non previste dalle presenti norme sono subordinate all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un apposito progetto ai sensi del DPR 327/2001 e s.m.i. in variante al PO sulla base di quanto disciplinato dall'art.34 della LR 65/2014 e s.m.i.
10. La realizzazione di nuove strutture o di ampliamento di quelle esistenti effettuate da soggetti diversi dal Comune, oltre a quanto sopra detto, dovrà essere assistito da specifica convenzione.

**Art. 19 - Verde di connettività urbana (Sono aree a standard ai sensi del D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. c)**

1. Le aree individuate nelle tavole del PO con la sigla **V3** corrispondono alle aree verdi pubbliche, esistenti o di progetto, che assolvono prioritariamente alla funzione di mantenere o stabilire collegamenti ecologici e funzionali fra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani (rete ecologica urbana). In esse sono compresi:
  - a) i percorsi pedonali e le piste ciclabili caratterizzati dalla presenza di verde e alberi;
  - b) il verde e le alberature adiacenti alle strade di rilevanza urbana.
2. Per tali aree si persegue la conservazione dell'assetto esistente ed il mantenimento della funzione di connessione ecologica.
3. Sono ammessi interventi manutentivi o di nuovo impianto, nonché interventi di ripristino ed implementazione dell'equipaggiamento vegetale.
4. I percorsi pedonali di progetto sono individuati nella cartografia del PO sia del territorio urbanizzato sia delle aree agricole.
5. Le opere non previste dalle presenti norme sono subordinate all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un apposito progetto ai sensi del DPR 327/2001 e s.m.i. in variante al PO sulla base di quanto disciplinato dall'art.34 della LR 65/2014 e s.m.i.
6. Per la realizzazione dei nuovi percorsi pedonali e ciclabili devono essere adottate soluzioni progettuali che assicurino il migliore inserimento paesaggistico rispetto al sistema morfologico dei luoghi, minimizzando l'interferenza visiva con le visuali panoramiche e con le aree di valore estetico-percettivo delle aree soggette a tutela paesaggistica. In caso di attraversamento di corsi d'acqua devono essere salvaguardati gli ambiti di valore paesaggistico e eco-sistemico nonché verificata la fattibilità delle opere sulla base delle pericolosità idrauliche esistenti, rilevabili dalla cartografia del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, e delle normative di settore vigenti.
7. I percorsi realizzabili lungo il Torrente Pesa dovranno anche rispettare quanto previsto dal Contratto di Fiume sottoscritto dall'Amministrazione Comunale con gli altri enti e soggetti coinvolti.

**Art. 20 - Verde urbano pubblico e privato**

1. Le aree individuate nelle tavole del PO con la sigla **V4** corrispondono prevalentemente agli spazi di verde urbano privato, possono tuttavia ricadere in questa fattispecie anche aree di proprietà comunale. Esse contribuiscono alla qualità ambientale dell'insediamento urbano. E' fatto obbligo della loro manutenzione in stato di decoro e pulizia. Sulle aree di proprietà comunale qualsiasi intervento dovrà essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale.  
Nelle aree V4 rappresentate negli elaborati dei Centri Storici del PO sono consentiti gli interventi disciplinati dall'art.84bis delle presenti norme.  
Nelle aree V4 rappresentate negli elaborati dei Centri abitati del PO sono consentiti gli interventi disciplinati dal presente articolo.
2. Nelle aree di verde privato adiacenti o pertinenti a edifici ed a complessi edilizi esistenti sono ammesse:
  - a. piantumazioni con essenze tipiche, alberature da frutto, sistemazioni a giardino e ortive, nonché

l'utilizzo per la sosta di veicoli a servizio delle attività principali, purché senza impermeabilizzazione del suolo e con limitati movimenti di terra, sempre che vi siano condizioni di accessibilità e di collegamento con la rete viaria esistente che non provochino danni alla sicurezza delle persone e che non necessitino di opere stradali;

- b. la manutenzione, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione conservativa dei manufatti eventualmente esistenti nelle pertinenze dei fabbricati principali di riferimento;
  - c. l'installazione di manufatti per la cura della vegetazione, per il godimento dello spazio pertinenziale, e anche piccole serre purché si utilizzino materiali e forme consone al contesto, quali il legno o similare per effetti percettivi, di facile rimozione, che non comportino alterazione dei suoli e del sottosuolo. Detti manufatti non possono avere un'altezza media superiore di 2,20 mt, non possono avere superficie maggiore di 8 mq e non costituiscono diritti edificatori riutilizzabili. Per ogni pertinenza si possono realizzare da uno a due manufatti, in ragione della grandezza della pertinenza, della gradevolezza della sistemazione e delle relazioni fra la pertinenza e gli spazi pubblici sui quali eventualmente essa prospetta. La valutazione spetta all'Ufficio comunale, secondo le ulteriori disposizioni fissate dal Regolamento Edilizio, consultata la Commissione per il Paesaggio.
3. Ove già esistano oliveti consolidati o sistemazioni a verde unitarie e dotate di riconoscibilità per impianti arborei e trama morfologica, esse dovranno essere mantenute tali. Analogamente, non è ammessa la trasformazione in impianti a verde urbano tipo giardino nei casi in cui l'area libera si configuri come connessione fra l'abitato e il territorio aperto, dotata di riconoscibilità come componente di un paesaggio rurale e non urbano.
4. Le aree di cui al presente articolo non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti edificabili adiacenti.
5. Le aree di verde privato adiacenti o pertinenti a edifici e a complessi edilizi esistenti, sistemate a parchi, giardini, orti devono essere conservate nelle loro caratteristiche ambientali. Alberature e componenti vegetazionali di alto fusto o comunque di rango ornamentale devono essere mantenuti in buono stato e reintegrate in caso di morte o deperimento.
6. In fase attuativa del presente PO, per progetti unitari e per piani attuativi, il Comune può prescrivere la sistemazione delle aree verdi private e delle aree verdi pubbliche, per le quali è prevista la cessione, affinché siano realizzati spazi dotati delle qualità e delle caratteristiche di cui al presente articolo.
7. Gli interventi, la cui realizzazione, in caso di cessione al patrimonio pubblico, è regolata da apposita convenzione, devono garantire la funzionalità e la caratterizzazione di immagine delle aree in ordine alla loro classificazione - di verde attrezzato, di parco pubblico, o di elemento naturale di valore ecologico- coerentemente al ruolo che possono assumere nel contesto, sì da arricchire il patrimonio ecologico urbano tramite la sistemazione di tali aree, alle quali sono assegnate, di conseguenza, una volta realizzate, le classificazioni di cui al presente articolo.
8. L'inserimento dei manufatti sopra detti non deve interferire negativamente con le visuali panoramiche, contribuendo al miglioramento della qualità delle aree sulla base del contesto di riferimento.
9. I sistemi di illuminazione delle aree devono evitare esaltazioni scenografiche favorendo luci diffuse e soffuse secondo le caratteristiche date dal Regolamento Edilizio.
10. Nel caso di aree private sulle quali sono previsti interventi pubblici, nelle more della loro realizzazione, i privati possono disporre delle stesse per uso privato per una corretta manutenzione e pulizia. Altre forme di utilizzo devono essere autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

#### Art. 20bis – Verde urbano pubblico e privato di particolare valore paesaggistico

Le aree individuate nelle tavole del PO come la sigla V4° corrispondono a spazi di verde urbano di particolare valore paesaggistico, dato dalla conservazione di caratteristiche di ruralità/naturalità, che devono essere preservate.

Tali spazi fanno parte del Patrimonio Territoriale individuato dal Piano Strutturale ed evidenziate nella tavola PS\_ST\_01\_1\_A.

In tali aree sono consentiti i seguenti interventi:

- a) manutenzione volta alla conservazione del verde esistente con possibilità di piantumare essenze tipiche e alberi da frutto;
- b) manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione conservativa dei manufatti eventualmente esistenti nelle pertinenze dei fabbricati principali di riferimento;

- c) installazione di manufatti per la cura della vegetazione e piccole serre purché si utilizzino materiali e forme consone al contesto, quali il legno o similare per effetti percettivi, di facile rimozione, che non comportino alterazione dei suoli e del sottosuolo. Detti manufatti non possono avere un'altezza media superiore di 2,20 mt, non possono avere superficie maggiore di 8 mq e non costituiscono diritti edificatori riutilizzabili. Per ogni pertinenza si possono realizzare da uno a due manufatti, in ragione della grandezza della pertinenza, della gradevolezza della sistemazione e delle relazioni fra la pertinenza e gli spazi pubblici sui quali eventualmente essa prospetta. La valutazione spetta all'Ufficio comunale, secondo le ulteriori disposizioni fissate dal Regolamento Edilizio, consultata la Commissione per il Paesaggio.

#### Art. 21 - Verde privato Centri Storici

1. Tali aree sono rappresentate all'interno delle tavole dei centri storici del Po. Gli interventi possibili su tali aree sono disciplinati dall'art.85 delle presenti norme.
2. I verdi privati all'interno dei centri storici devono essere sistemati e mantenuti in modo decoroso dai proprietari.
3. Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenesse necessario dovranno essere delimitate sui lati prospicienti aree pubbliche o d'uso collettivo con tipi di recinzione consone all'ambiente circostante, secondo le disposizioni del PO.
4. Dovranno essere demolite le costruzioni precarie e tutti i manufatti di carattere provvisorio esistenti non autorizzati. Per i manufatti legittimi ma non consoni al centro storico dovranno essere effettuati interventi volti alla loro riqualificazione.
5. Dovranno essere mantenuti e restaurati i manufatti esistenti (muri a retta, pozzi, manufatti votivi etc.); dovranno altresì essere curati i giardini storici, le colture esistenti, le alberature di alto fusto e tutti gli elementi caratterizzanti l'ambiente esistente.
6. Gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto del Titolo V e sottoposti al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.
7. Per le aree assoggettate a vincolo di tutela dovranno essere rispettate le prescrizioni date dallo specifico vincolo e dalla Soprintendenza.

### **CAPO III - INFRASTRUTTURE, RETI TECNOLOGICHE, ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE E SOVRACOMUNALE**

#### Art. 22 - Viabilità, modificazione e adeguamento dei tracciati stradali

1. La viabilità presente sul territorio comunale, consultabile sulla tavola Qc4 del Piano Strutturale, si divide in:
  - Statale;
  - Regionale;
  - Della Città Metropolitana di Firenze;
  - Comunale;
  - Vicinale (può essere di uso pubblico o privato).
2. Nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale sono state altresì individuati:
  - i percorsi storici (Tavola QC5);
  - i possibili percorsi escursionistici (Tavola QC6).
3. Le fasce di rispetto stradali sono disciplinate dal Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione in relazione alla categoria dell'infrastruttura viabilistica o di trasporto. Tali aree possono essere utilizzate al fine di adeguare tracciati infrastrutturali o opere finalizzate alla loro mitigazione rispetto al contesto dal punto di vista ambientale e/o paesaggistico.
4. Gli interventi di manutenzione, di modificazione e adeguamento dei tracciati stradali, all'interno delle fasce di rispetto son riservati agli Enti proprietari delle infrastrutture o da essi autorizzati.
5. Nelle cartografie del Po sono evidenziate le modifiche previste sia per le infrastrutture viarie esistenti che di progetto nonché le opere da realizzare all'interno delle fasce di rispetto stradale.
6. Le opere non previste dalle presenti norme sono subordinate all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale o altra Amministrazione Competente di un apposito progetto nel rispetto delle procedure previste dalle normative nazionali e regionali vigenti per le opere pubbliche e di

pubblica utilità sulla base del tipo di infrastruttura viaria.

7. All'interno delle fasce di rispetto sopra dette, fatte salve limitazioni di cui al Titolo V delle presenti norme, sono ammissibili, previo nulla osta o atto di assenso da parte dell'Ente proprietario della strada o suo delegato, gli interventi consentiti dalla normativa di settore (Codice della Strada).

8. Per quanto riguarda la viabilità vicinale, con Delibera G.C. n. 13 del 22/02/1995, agli effetti dichiarativi l'Amministrazione ha predisposto un apposito elenco delle strade vicinali di uso pubblico.

9. Fatti salvi i limiti di cui al Titolo V delle presenti norme, nonché dell'atto di assenso dell'Amministrazione Comunale per le strade vicinali di uso pubblico, sono consentite lievi modifiche per necessità di tipo funzionale e di sicurezza purché non comportanti significative alterazioni morfologiche e compromissioni del patrimonio culturale e paesaggistico. Il Regolamento Edilizio potrà dettare specifiche disposizioni in merito alle modalità procedurali da seguire per le variazioni sopra dette.

10. Sono considerate parte integrante delle strade vicinali le sistemazioni laterali dei terreni, i muri a secco, le opere votive (tabernacoli, croci ecc.) di cui allo specifico allegato del Piano Strutturale e altre opere d'arte presenti lungo il loro tracciato. Non è consentita la chiusura delle strade vicinali e/o storiche con cancelli o recinzioni in quanto deve permanere la possibilità di fruizione del territorio quale risorsa peculiare del paesaggio e di percorrenza a piedi, a cavallo o in bicicletta. Devono inoltre essere rispettate le norme di cui all'art. 109 delle presenti norme.

11. Il declassamento di una strada vicinale da pubblica a privata richiede espressa volontà dell'Amministrazione Comunale per mezzo di specifico atto deliberativo.

#### Art. 23 - Percorsi storici ed escursionistici

1. Con riferimento alla disciplina del Piano Strutturale uno degli obiettivi dell'Amministrazione Comunale riguarda il miglioramento della fruizione del territorio da parte della collettività per il tempo libero e lo sport tramite il ripristino ed il recupero della viabilità storica e la formazione di itinerari escursionistici.

2. Nella tavola QC5 del Piano Strutturale è possibile verificare quali sono i percorsi storici presenti sul territorio comunale. I proprietari di tali percorsi, sono tenuti alla loro manutenzione e pulizia.

3. Nella Tavola QC6 del Piano Strutturale sono rappresentati i possibili percorsi escursionistici presenti sul territorio comunale. Al momento tali percorsi sono indicativi e potranno essere oggetto di modifiche, da concordare con i proprietari dei terreni interessati.

4. E' ammessa l'individuazione di ulteriori itinerari rispetto a quelli attualmente rappresentati.

5. L'individuazione dei percorsi di cui al presente articolo non individua aree soggette all'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio, ma l'utilizzo pubblico di tracciati esistenti.

6. Ove i tracciati escursionistici attraversino tratti di viabilità carrabile dovranno essere adottate opportune misure di protezione e regolamentazione del traffico.

7. Lungo tali tracciati potrà essere installata la necessaria segnaletica utile ad informare i viandanti rispetto alle direzioni e distanze da percorrere, elementi di arredo per la raccolta rifiuti. E' vietato rimuovere o danneggiare la segnaletica.

8. Non è consentito recintare i tracciati dei percorsi escursionistici o installare ostacoli che possano impedire o rendere pericoloso il passaggio delle persone.

#### Art. 24 - Percorsi ciclabili e pedonali

1. Percorsi pedonali e ciclabili pubblici o di uso pubblico, possono essere individuati in qualunque momento dal Comune, con i seguenti criteri:

- collegamento tra strutture scolastiche, sportive, civiche, attrezzature di interesse comune, parcheggi, piazze e spazi pubblici di qualunque genere, verdi e aree libere nei centri abitati pubbliche e private, in modo da costituire un sistema di relazione tra gli spazi pubblici;
- presenza lungo i percorsi di edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale, corsi d'acqua, elementi vegetazionali.

2. Nel caso di percorsi pedonali in aree non edificate valgono i seguenti criteri:

- utilizzo di tracciati storici esistenti o abbandonati;
- attraversamento marginale di campi, di proprietà, su segni del terreno già individuabili.

3. Fatte salve le limitazioni di cui al Titolo V delle presenti norme, la realizzazione dei percorsi pedonali dovrà cercare di adattarsi il più possibile all'andamento morfologico del terreno cercando di ridurre al

minimo gli sbancamenti di terreno, di essere progettata usando materiali e caratteristiche che ben si adattino al contorno paesaggistico di riferimento facendo ricorso, salvo per motivi di sicurezza, ad un'illuminazione di tipo soffuso e diffuso. Per quanto riguarda gli interventi su sentieri e mulattiere si rimanda all'art. 47 del Regolamento forestale vigente.

4. Nel caso i tracciati interessino proprietà private l'Amministrazione potrà provvedere all'esproprio o a convenzioni per definire eventuali servitù.

#### Art. 25 - Aree Cimiteriali e relative fasce di rispetto

1. Le aree cimiteriali e le relative fasce di rispetto sono individuate nella Tavola QC010 del Piano Strutturale nonché nella tavola del PO denominata PO\_PO\_09\_03\_02\_TA.

2. Le aree cimiteriali comprendono gli insediamenti cimiteriali esistenti e le porzioni di terreno adiacenti destinate ad eventuali ampliamenti.

3. Gli interventi di manutenzione adeguamento e/o ampliamento delle aree cimiteriali sono eseguiti dall'Amministrazione Comunale, fatta salva la presenza di cappelle private la cui manutenzione è a carico dei proprietari.

4. All'interno delle fasce di rispetto sono ammessi, nel rispetto di quanto disciplinato dal RD n. 1265 del 1934, previo parere favorevole dell'azienda sanitaria locale i seguenti interventi pubblici e/o di interesse pubblico:

- parcheggi pubblici e aree verdi o pavimentate a servizio del cimitero;
- realizzazione di chioschi sulla base di specifiche date dall'Amministrazione Comunale ma con superficie coperta non superiore a 15mq;
- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- interventi di riduzione del rischio idraulico, sismico;
- installazione di reti infrastrutturali e/o impianti tecnologici;
- installazione di impianti di telefonia e radiocomunicazione.

5. Al fini di tutelare paesaggisticamente le aree interessate da cimiteri dismessi e loro intorno viene prevista una fascia di rispetto di 50 metri, rappresentata nella tavola del PO denominata PO\_PO\_09\_03\_02\_TA.

6. Fatta eccezione di quanto detto al comma 4, nelle fasce di rispetto cimiteriali non è consentita la realizzazione e/o installazione di manufatti di qualsiasi natura neanche interrati. Sugli edifici esistenti all'interno di tali fasce sono ammessi interventi di recupero purché non comportanti incremento di superficie coperta o di volume.

#### Art. 26 - Linee di metanodotto

1. La tavola QC03 del Piano Strutturale graficizza le linee di metanodotto presenti sul territorio.

2. Le aree interessate dalle linee sopra detto sono soggette alle vigenti norme statali e regionali in materia di sicurezza delle reti ed impianti di trasporto e distribuzione di energia.

3. Gli interventi edilizi da realizzare in tali aree devono essere preventivamente autorizzati dagli Enti e/o soggetti preposti alla gestione delle linee, al fine di individuare preventivamente eventuali interferenze e definire soluzioni più idonee a garantire la necessaria sicurezza e continuità di trasporto dell'energia condotta.

4. Oltre a quanto sopra detto è facoltà dell'Amministrazione Comunale di dettare eventuali ulteriori prescrizioni e/o limitazioni per gli interventi urbanistico-edilizi.

#### Art. 27 - Reti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica

1. Gli elettrodotti presenti sul territorio comunale possono essere verificati nella tavola QC03 del Piano Strutturale.

2. Tale sistema infrastrutturale composto da linee elettriche, sostegni, cabine di trasformazione ecc., sulla base della tensione di energia elettrica si dividono in:

- alta tensione- tensione superiore a 30 kV;
- media tensione – tensione compresa tra 1 e 30 kV;
- bassa tensione – tensione inferiore a 1 kV;

3. Sulla base del diverso tipo di impianto, ai sensi del DM 29 maggio 2008 e s.m.i. vi sono fasce di rispetto e distanze da verificare:

- la fascia di rispetto dell'elettrodotto è lo spazio circostante l'elettrodotto, che comprendente

- tutti i punti, sopra e sotto suolo, stabilita dalle vigenti normative in materia di inquinamento magnetico;
- distanza di prima approssimazione e fascia di attenzione dell'elettrodotto così come disciplinate dalla normativa di settore vigente sulla base della tipologia di impianti.
4. Gli interventi di nuova costruzione di elettrodotti e/o loro modifica e manutenzione sono a carico degli enti competenti.
5. All'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti esistenti è vietata la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario e/o altre funzioni o usi che comportino la permanenza umana uguale o superiore a 4 ore giornaliere. E' inoltre vietato l'ampliamento di edifici esistenti nonché il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti ove sia prevista una funzione e/o uso comportante la permanenza umana uguale o superiore a 4 ore giornaliere.
6. Nel territorio di San Casciano in Val di Pesa sono presenti i seguenti tracciati in gestione di TERNA Spa:
- a) Linee ad Alta tensione (132kV in sistema trifase aereo):
    - Tavarnuzze- Larderello cd. Gabro (cod. 433) - Tipo palificazione ST/DT- Dpa SX (m) 27- Dpa DX (m) 27;
    - Bargino- Testi (cod. 483) - Tipo palificazione ST/DT- Dpa SX (m) 18- Dpa DX (m) 18;
    - Bargino – Certaldo (cod. 484) - Tipo palificazione ST/DT- Dpa SX (m) 18 - Dpa DX (m) 17;

La posizione sx e dx è definita guardando la linea nel senso crescente della numerazione dei sostegni.
  - b) Stazione primaria "Bargino" gestita dal Enel distribuzione.
7. Per le linee aeree di alta tensione che riguardino i beni di cui al Titolo V si rimanda alle specifiche limitazioni.
8. Nei centri e nuclei abitati nonché negli ambiti di pregio paesaggistico individuati dagli elaborati del Piano Strutturale la realizzazione di linee elettriche ad alta, media e bassa tensione è consentita solo su comprovati motivi di interesse pubblico che impediscono lo spostamento dei tracciati altrimenti non ubicabili ed a condizione che vengano poste in essere tutte le misure a garanzia degli impatti sulle persone e sul paesaggio.
9. Al fine di evitare eventuali interferenze con gli impianti, nel caso in cui, per la definizione di piani urbanistici o per l'esecuzione di interventi edilizi, si manifestasse la necessità di stabilire esattamente le fasce di rispetto dovrà essere acquisito nulla-osta da Terna.
10. Nel caso si presentasse la necessità di stabilire fasce di rispetto in corrispondenza di elettrodotti di proprietà diversa da TERNA per la risoluzione dei così detti "casi complessi" previsti dall'art. 5.1.4 dell'allegato al DM 29/05/2008, potrà essere avanzata richiesta al Comune che provvederà a trasmetterla all'Ente proprietario dell'elettrodotto.
11. In caso di dismissione degli elettrodotti è prescritta la loro completa rimozione ed il ripristino dello stato dei luoghi.

#### Art. 28 - Impianti e/o installazioni di radiocomunicazione (telefonia mobile e/o diffusione radiotelevisiva)

1. La realizzazione di impianti per la radiocomunicazione sia funzionale a garantire un servizio di pubblica utilità deve garantire il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni e garantire la tutela dei valori paesaggistici di cui al Titolo v delle presenti norme presenti sul territorio comunale.
2. Gli impianti esistenti sul territorio comunale possono essere verificati nell'elaborato QC03 del Piano Strutturale. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, per la progettazione degli interventi da realizzarsi in prossimità di impianti esistenti dovrà essere verificata la compatibilità elettromagnetica nel rispetto dei limiti dati dalla normativa di settore vigente.
3. Nel rispetto di quanto disciplinato dalla normativa vigente, per l'installazione di impianti di radiocomunicazione l'Amministrazione Comunale potrà dotarsi di uno specifico piano di settore denominato "Programma comunale degli impianti di radiocomunicazione".
4. Nei centri e nuclei abitati nonché negli ambiti di pregio paesaggistico individuati dagli elaborati del Piano Strutturale la realizzazione di impianti di comunicazione è consentita solo su comprovati motivi di



interesse pubblico che impediscono lo spostamento dell'installazione altrimenti non ubicabile ed a condizione che vengano poste in essere tutte le misure a garanzia degli impatti sulle persone e sul paesaggio.

5. E' vietata l'installazione di radiodiffusione, radiotelevisivi e per telefonia mobile su case di cura e di riposo, scuole di ogni ordine e grado, asili nido e loro pertinenze. Per quanto riguarda gli impianti di telefonia si rimanda a quanto disciplinato dalla normativa regionale vigente.

6. Nel rispetto di quanto disciplinato dall'art. 11 della 20LR 49/2011:

- per l'installazione di impianti di radiodiffusione radiotelevisivi o dovranno essere individuate prevalentemente zone non edificate;
- per l'installazione degli altri tipi di impianti dovranno prioritariamente essere individuate edifici o aree di proprietà pubblica favorendo l'accorpamento degli impianti su strutture di supporto comuni.

#### Art. 29 - Impianti per la distribuzione dei carburanti

1. Il presente PO individua con apposita perimetrazione nella cartografia le aree ove sono ubicati gli impianti esistenti e le aree per la realizzazione di nuovi impianti di carburanti.

2. Fatti salvi gli impianti già realizzati, non è consentita la realizzazione di nuovi impianti nelle fasce di rispetto del raccordo autostradale Firenze- Siena, nei centri storici o in tessuti insediativi storici.

3. E' consentita la delocalizzazione di impianti esistenti, incongrui rispetto al tessuto di appartenenza, mediante presentazione di Piano Attuativo di iniziativa privata che potrà comportare variante al PO.

4. La realizzazione di nuovi impianti, fatte salve le limitazioni di cui al Titolo V, è condizionata:

- a. alla contestuale previsione e realizzazione di interventi di mitigazione paesaggistica che ne assicurino un corretto inserimento nel contesto (come ad esempio, studio dei materiali e del verde, inserimenti paesaggistici adeguati al contesto di riferimento, quinte alberate, ecc.);
- b. alla dotazione di adeguati impianti per il recupero delle acque meteoriche ed alla previsione di impianti di depurazione delle acque meteoriche dilavanti contaminate;
- c. alla previsione, in caso di realizzazione di impianti di autolavaggio, di accorgimenti che consentano il recupero dell'acqua utilizzata (impianti a ciclo chiuso);
- d. alla realizzazione di manufatti che per caratteristiche tipologico-architettoniche assicurino un corretto inserimento nel contesto e presentino spiccate caratteristiche di efficienza energetica;
- e. compatibilità rispetto alle pericolosità idrauliche/geologiche presenti sulle aree nel rispetto delle normative vigenti.

5. Nelle aree per distribuzione carburante sugli edifici esistenti sono inoltre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione conservativa e ristrutturazione ricostruttiva RED2.

6. È' consentito, salvo nulla osta dell'Ente gestore, l'ampliamento "una tantum", entro il limite di 25 metri quadri di superficie coperta, dei manufatti posti a servizio dei distributori di carburanti già esistenti alla data di approvazione del presente PO, a condizione che essi:

- non siano ubicati in ambiti di centro storico o in tessuti insediativi storici;
- non abbiano già eseguito l'ampliamento concesso con il precedente RUC.

7. E' consentito inoltre, salvo nulla osta dell'Ente gestore della strada:

- la realizzazione di pergolati a protezione delle aree a parcheggio a condizione che siano realizzati con materiali che ben si inseriscano nel contesto;
- la realizzazione di vani tecnici;
- il completamento, la modifica ed adeguamento della viabilità di ingresso ed uscita dall'impianto;
- la realizzazione o modifica di sistemazioni a verde.

#### Art. 30 - Impianti di depurazione, reti approvvigionamento e scarichi idrici

1. Gli impianti di depurazione esistenti sul territorio comunale possono essere verificati nell'elaborato QC03 del Piano Strutturale. Le reti fognarie e di acquedotto sono verificabili sull'elaborato del PS denominato QC7 ma per la situazione aggiornata deve essere contattato il gestore.

2. Gli interventi di realizzazione, adeguamento e manutenzione delle reti fognarie, idrauliche e di depurazione sono sempre consentiti e sono riservati agli Enti pubblici preposti e/o a soggetti e/o enti

gestori da essi autorizzati, nel rispetto delle normative di settore vigenti.

3. All'interno delle fasce di rispetto:

- dei depuratori non è consentita la nuova edificazione;
- delle captazioni ad uso idropotabile devono essere rispettate le normative vigenti per le aree di salvaguardia;

4. La realizzazione di interventi relativi ad impianti idrici, fognari e depurativi da parte di soggetti privati deve seguire quanto esplicitato ai commi successivi.

5. Approvvigionamenti idrici: i nuovi insediamenti e/o le modifiche della destinazione d'uso di insediamenti esistenti che comportino significativi incrementi dei prelievi idrici sono sottoposti alla preventiva verifica della disponibilità della risorsa mediante richiesta all'ente competente o suo gestore.

6. Nel caso di nuovi insediamenti derivanti da interventi di nuova edificazione o ristrutturazione urbanistica è fatto obbligo realizzare reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche di dilavamento delle coperture destinandole ad usi non potabili ma funzionali all'abitazione (es. scarico WC). Devono essere previsti all'interno delle aree di proprietà adeguati serbatoi di accumulo delle acque meteoriche.

7. Scarichi idrici in zone servite da pubblica fognatura : per i nuovi insediamenti e/o modifiche della destinazione d'uso di insediamenti esistenti comportanti significativo incremento di produzione dei reflui in zona servita dalla pubblica fognatura è fatto obbligo di provvedere al relativo allacciamento, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e del relativo impatto sul sistema fognario e depurativo. In accordo con l'ente competente deve essere attestata l'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. L'innesto un carico aggiuntivo ulteriore la potenzialità del sistema di depurazione è condizionato all'adeguamento tecnico e dimensionale dello stesso o all'individuazione di una soluzione depurativa alternativa, allo scopo di garantire la tutela dei corpi idrici ricettori ed il rispetto di quanto prescritto dalla vigente normativa in materia. Il sistema di pretrattamento deve essere progettato in conformità alle disposizioni contenute nel Regolamento del Servizio Idrico Integrato.

8. Scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura: per i nuovi insediamenti e/o per le modifiche di destinazione d'uso di insediamenti esistenti comportanti significativo incremento dei reflui in zona non servita dalla pubblica fognatura è fatto obbligo di verificare, anche in accordo con gli enti competenti, la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria. Nel caso in cui tale verifica desse esito favorevole è fatto obbligo l'allaccio alla pubblica fognatura. Nel caso in cui l'allaccio non fosse possibile, le trasformazioni sono possibili solo se viene garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo previa valutazione dell'impatto dello scarico depurato sulla qualità del corpo idrico ricettore. Devono essere evitati problemi di tipo igienico sanitario connessi al sistema di smaltimento e rispettate tutte le normative legate alla vulnerabilità idrogeologica nonché le altre normative di settore vigenti.

### Art. 31 - Parcheggi pubblici

1. I parcheggi pubblici ai sensi dell'art. 3, lettera d, del D.M. 1444/68 concorrono alla dotazione degli standard urbani, e vi è consentita solamente la presenza di elementi di arredo urbano.

2. Essi devono essere realizzati riducendone l'impatto negativo, ossia dotandoli di appositi equipaggiamenti vegetazionali e utilizzando per le pavimentazioni materiali adeguati per colore e consistenza ai contesti entro i quali si collocano, garantendo il rispetto di quanto stabilito dalle presenti norme in materia di permeabilità dei suoli e riduzione del rischio di inquinamento delle falde.

3. Pertanto dette aree devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq di parcheggio, fatta salva la dimostrazione dell'impossibilità o inadeguatezza di tale sistemazione, anche per ragioni di tutela storica e ambientale, nel qual caso saranno prescelte altre sistemazioni compatibili, anche ad arbusti, cespugli e simili.

4. Vi devono essere previsti appositi spazi attrezzati con rastrelliere per la sosta delle biciclette, nella proporzione di una bicicletta ogni 5 posti auto e di appositi spazi per veicoli a due ruote.

5. Vi devono essere riservati posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali, a eventuali piazze spazi pubblici accessori, nelle vicinanze dell'accesso a edifici pubblici rispetto ai quali i parcheggi costituiscono facilitazione di accessibilità.

6. In dette aree è altresì ammessa la realizzazione di colonnine destinate alla ricarica di auto elettriche.

**Art. 32 - Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale**

1. I parcheggi per la sosta stanziale, come definiti dal D.P.G.R. 39/R/2018 ai sensi dell'art. 41-sexies della L 1150/1942 e s.m.i, sono quantificati in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione comprensivi dei relativi spazi di manovra e devono essere reperiti in relazione alle categorie di intervento edilizio sotto elencate in conformità con le norme statali e regionali:

- nuova edificazione;
- ristrutturazione urbanistica;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- addizioni volumetriche ad edifici esistenti con incrementi di SE non superiori al 50% di SE rispetto agli edifici di cui costituiscono ampliamento;

2. Per frazionamenti con incremento del numero delle unità immobiliari deve essere garantito il reperimento di un posto auto per unità immobiliare non inferiore a 12,5 mq anche se, in applicazione dei parametri di legge rispetto al tipo di intervento, risultassero superfici inferiori.

3. Per le nuove edificazioni, ai fini della reperimento delle dotazioni di parcheggio richiesto dalla normativa, deve essere garantito un posto auto ogni 25 mq di superficie di parcheggio; eventuali aree che non raggiungano tale rapporto minimo non potranno essere computate ai fini della verifica delle dotazioni. Deve essere garantito un posto per ogni unità immobiliare.

4. Tali parcheggi possono essere coperti, anche al fine di ospitare impianti fotovoltaici, secondo le modalità stabilite dal Regolamento Edilizio.

5. A fronte di interventi di frazionamento ed addizioni volumetriche, fermo restando gli specifici divieti previsti nei singoli tessuti, nei contesti insediativi residenziali, ove sia dimostrata l'impossibilità di collocare le dotazioni di parcheggio nel resede di pertinenza dell'edificio interessato dagli interventi o in altra area limitrofa di proprietà o in disponibilità dell'avente titolo, l'Amministrazione Comunale attraverso specifica norma regolamentare può disporre di adeguate forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni non reperite.

6. Per le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale degli esercizi di vendita si rimanda alla specifica normativa di settore vigente.

**Art. 33 - Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione**

1. Le dotazioni per la sosta di relazione, come definiti dal D.P.G.R. 39/R/2018, sono i quantitativi di aree a parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra da reperirsi in relazione alla creazione, l'ampliamento ed il mutamento della destinazione d'uso, di esercizi commerciali o altre attività ad essi assimilate dalla disciplina delle funzioni del PO.

2. I quantitativi minimi delle dotazioni di parcheggio sono definiti dal DPGR 23/R/2020 in relazione al tipo di attività ed alla superficie di vendita.

3. I parcheggi per la sosta di relazione dovranno essere reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici limitrofi di proprietà o in disponibilità dell'avente titolo, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

4. Nel caso di grandi parcheggi sono comunque da preferire, fatto salve verifiche in merito alle pericolosità idrauliche e/o geologiche presenti, soluzioni interrato e/o pluripiano che diminuiscono l'estensione della superficie impermeabilizzata, e pertanto contribuiscono al buon uso del suolo.

5. Vi devono essere riservati posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge. Devono essere previsti appositi spazi per veicoli a due ruote e per biciclette, nella misura di almeno uno per ognuno dei due tipi per ogni 4 posti auto.

6. Non è richiesto il reperimento di parcheggi per la sosta di relazione per gli esercizi di vicinato collocati in centro storico CS"

**TITOLO III - DISCIPLINE, PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE****CAPO I - DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI****Art. 34 - Disciplina delle funzioni: disposizioni generali**

1. La "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", di cui alle vigenti norme regionali in

materia di governo del territorio, regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, delle aree di pertinenza degli edifici esistenti e dei terreni non edificati. Essa garantisce il controllo della distribuzione delle funzioni d'interesse collettivo e di servizio ai residenti e persegue una organizzazione degli spazi e delle funzioni che favorisca una corretta fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale, salvaguardando il diritto dei cittadini all'autodeterminazione delle scelte di vita e di lavoro.

2. Ai fini di cui al precedente comma 1, la "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" integra le previsioni del presente PO, tramite suddivisione del territorio comunale in appositi ambiti di programmazione delle funzioni e in specifiche aree strategiche di riassetto e/o integrazione funzionale corrispondenti alle U.T.O.E. di cui al vigente Piano Strutturale o a parti di esse e costituenti unità minime d'intervento allo scopo di garantire una equilibrata distribuzione e localizzazione delle funzioni sul territorio comunale.

3. In caso di contrasto tra la "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" ed i contenuti del Piano Strutturale e/o del PO, questi ultimi prevalgono sulla prima.

4. Il presente PO detta la disciplina delle funzioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 98 della LR 65/2014, e a tal fine contiene:

- definizioni;
- regole per i mutamenti di destinazioni d'uso soggetti a titolo abilitativo edilizio;
- specifica regolamentazione per tessuti urbani omogenei, nelle quali sono individuate le funzioni ammesse;
- specifiche per le dotazioni di parcheggi secondo normativa di settore;
- regole di compatibilità e definizione delle funzioni ammesse nel territorio rurale, per ogni sua sottozona.

5. Pertanto detta regolamentazione, contenuta nelle presenti norme, costituisce disciplina delle funzioni fino ad eventuale approvazione di apposito Piano con le procedure previste dall'art. 111 della LR 65/2014 s.m.i con le caratteristiche di cui al presente articolo.

6. Ai fini di quanto sopra si danno, nei successivi commi, le seguenti definizioni delle categorie funzionali secondo le categorie date dall'art. 99 della LR 65/2014. All'interno di tali categorie sono individuate delle sottocategorie di funzioni, cui sono associati elenchi esplicativi e non esaustivi delle attività in esse comprese.

7. **Residenza**, comprende:

- gli edifici e le relative pertinenze destinati ad abitazione di qualsiasi natura, compresi quelli destinati ad edilizia residenziale pubblica e sociale;
- le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, residence, locazioni turistiche, condhotel per la parte adibita ad unità abitative (previste dalla normativa regionale di settore ad oggi LR 86/2016 e s.m.i.).

8. **Industriale e artigianale**, comprende:

- edifici e spazi destinati allo svolgimento di attività, diverse da quelle agricole, finalizzate alla produzione, trasformazione di beni quali laboratori artigiani anche di prodotti alimentari, imprese edili, industrie, officine, attività di autoriparazione, carrozzerie, manifatture, aree di stoccaggio inerti, depositi merci, stoccaggio, gestione rifiuti, ricovero all'aperto e/o coperto di merci e/o mezzi e/o veicoli; attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici;
- 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 purché i locali di vendita non superino le dimensioni di un esercizio di vicinato.

9. **Commerciale di dettaglio**, attività svolta da chi acquista professionalmente merci per proprio conto e le rivende al consumatore finale e comprende negozi di vicinato sia di prodotti alimentari che non alimentari, medie e grandi strutture di vendita così come disciplinati dalla LR 62/2018 e s.m.i, e le ulteriori seguenti attività:

- botteghe artigiane intese come luoghi in cui si realizzano contestualmente produzione e vendita nel caso in cui i locali di vendita superino le dimensioni di un esercizio di vicinato;
- somministrazione di alimenti e bevande come per esempio ristoranti, pizzerie, bar e simili.

10. **Turistico-ricettiva**, comprende:

- edifici e spazi adibiti alle attività di cui alla LR 86/2016 e s.m.i. quali:
- alberghi (inclusi motel e villaggi albergo), residenze turistico alberghiere, alberghi diffusi,

- condhotel per la parte non adibita ad unità abitative;
- campeggi, villaggi turistici, aree di sosta (camper o altri mezzi di pernottamento autonomi), parchi vacanze;
- altre strutture ricettive;
- strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva (case per ferie, ostelli, rifugi escursionistici).

**11. Direzionale e di Servizio** o di erogazione di servizi che comprendono a titolo esemplificativo ma non esaustivo:

- gli uffici privati, gli uffici di informazione turistica, servizi professionali ed imprenditoriali (quali ad esempio: attività legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, studi di mercato, pubblicità, progettazione), banche, agenzie di viaggio, agenzie immobiliari, agenzie d'affari, servizi di comunicazione, uffici postali, servizi di vigilanza e investigazione, autoscuole, e simili. Servizi per la persona: lavanderie, acconciatori, attività estetica, palestre, centri benessere, centri fisioterapici, imprese di pulizia, etc. Uffici pubblici, sedi di servizi di pubblico interesse, sedi di partiti e associazioni non aventi fini di lucro, attività di formazione e scuole private e simili;
- rientrano in questa categoria anche le strutture socio sanitarie (RSA) e sanitarie, sale da ballo, discoteche, sale gioco, sale cinematografiche, sale scommesse, parcheggi coperti, canili/gattili, centri ippici, centri di pesca sportiva e simili, noleggio veicoli.

**12. Commerciale all'ingrosso** è l'attività svolta da chi professionalmente acquista merci per proprio conto e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o altri utilizzatori professionali.

Nel caso in cui nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso sia svolta anche la vendita al dettaglio, nel rispetto di quanto disciplinato dalla LR 62/2018, l'esercizio congiunto è assoggettato al regime abilitativo previsto per il commercio al dettaglio.

**13. Attività agricole e funzioni connesse ai sensi di legge.** Le attività agricole sono quelle esercitate dall'imprenditore agricolo così come definito dall'art.2135 del c.c. (coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali) nonché le attività connesse ai sensi di legge.

#### Art. 35 - Mutamenti di destinazione d'uso

1. La destinazione d'uso legittima di un immobile o dell'unità abitativa è definita dall'art. 99 della LR 65/2014 e s.m.i.

2. Per quanto riguarda la definizione della destinazione agricola si rimanda all'art.105 delle presenti norme.

3. I mutamenti di destinazioni d'uso sono disciplinati dall'art. 99 della norma regionale sopra citata. Nel rispetto di quanto disciplinato dall'art. 10 comma 1, lettera c) del DPR 380/2001 e s.m.i., i mutamenti di destinazione d'uso di immobili compresi nelle zone omogenee A sono subordinati alla presentazione del permesso di costruire.

4. I mutamenti di destinazione d'uso delle unità immobiliari, degli edifici o delle aree, realizzati senza esecuzione di opere edilizie sono subordinati alla preventiva presentazione di SCIA qualora ricorra una delle condizioni sottostanti:

- se associati alla stipula di convenzioni o atti d'obbligo, richiesti da norma di legge o sulla base delle presenti norme;
- se soggette alla verifica della disponibilità delle aree a parcheggio previste da specifiche norme di settore;
- se riguardanti deruralizzazione di edifici rurali.

5. Ad esclusione dei Centri Storici (CS) sono soggetti a CILA i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o di loro parti, eseguiti all'interno della stessa categoria funzionale in assenza di opere edilizie..

6. Salve le verifiche delle destinazioni dettate per i diversi tessuti urbani, il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito nel rispetto delle normative vigenti.

7. In coerenza con quanto disciplinato dal PS, sono ammesse medie strutture di vendita, sia tramite rinnovi di attività preesistenti sia tramite interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, sia di nuova previsione.

8. Le medie strutture di vendita sono ammissibili a condizione che siano garantiti i reperimenti su aree

non pubbliche dei minimi necessari di dotazioni di parcheggi dovute per leggi regionali, nazionali e di settore.

9. Non sono consentite nuove grandi strutture di vendita né aggregazioni di lotti contigui di medie strutture di vendita aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture di vendita, né all'esterno né all'interno del territorio urbanizzato e neanche se si sostanziano in interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.

10. Per l'attività di affittacamere, di bed & breakfast e di case vacanze è consentito esclusivamente l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso residenziale.

11. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso delle attività turistico ricettive verso la destinazione d'uso residenziale, nel caso in cui esse utilizzino immobili di nuova realizzazione e non ancora completati alla data di adozione del primo Piano Strutturale.

12. Gli edifici rurali di nuova costruzione, siano essi abitazioni rurali o annessi, realizzati in applicazione delle disposizioni dell'art. 5 della LR 10/1979, nonché ai sensi dell'art. 4 della LR 64/1995 e s.m.i. non possono modificare la loro destinazione d'uso per abitazioni per non addetti all'agricoltura nel caso in cui abbiano ancora efficacia le convenzioni o eventuali atti d'obbligo. Ove detti atti abbiano perduto efficacia si rimanda alle diverse fattispecie disciplinate dalle presenti norme per il territorio rurale.

13. Sono qualificate come attività non compatibili con la residenza le attività industriali, di gestione rifiuti, artigianali di grandi dimensioni impattanti per rumore, emissioni in atmosfera o altre problematiche di tipo ambientale e le attività quali discoteche, sale bowling, sale giochi e simili. Sono invece qualificate come attività compatibili con la residenza le attività di piccolo artigianato, con attrezzature di ridotte dimensioni, non inquinanti e non rumorose.

14. Al fine del cambio di destinazione d'uso delle aree, degli immobili e delle unità immobiliari devono essere sempre fatte le seguenti verifiche:

- compatibilità delle nuove funzioni con quelle consentite in relazione al tessuto di appartenenza dell'edificio interessato dall'intervento;
- degli impatti acustici, di emissione in atmosfera o di altri sostanze inquinanti o impattanti;
- adeguatezza delle urbanizzazioni esistenti e delle dotazioni di parcheggio pubblico esistenti di cui può avvalersi, o, in caso negativo, della dimostrazione e dell'impegno a realizzare urbanizzazioni e parcheggi necessari.

## **CAPO II - ALTRI PROGRAMMI COMUNALI DI SETTORE**

### **Art. 36 - Piani e programmi comunali di settore**

1. Oltre alla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui al precedente art.34, contribuiscono al governo del territorio e degli insediamenti urbani, in coordinamento con il presente PO, tutti i piani e programmi di settore di competenza comunale che incidono sugli assetti territoriali.

2. I piani e i programmi comunali di settore e loro varianti generali devono dimostrare la loro coerenza con lo Statuto del Piano Strutturale e il contributo che offrono, in forma di coordinamento delle azioni comunali e con il PO, per attuarne le Strategie, soprattutto in ordine all'incremento dei servizi pubblici e privati e delle qualità di vita negli spazi urbani.

3. Tra questi assumono particolare rilievo:

- Piano comunale di classificazione acustica.
- Piano comunale di protezione civile.

4. Il Piano comunale di protezione civile ai sensi delle vigenti normative regionali costituisce parte integrante del PO ed è aggiornato in caso di eventi calamitosi. L'aggiornamento del Piano di protezione civile costituisce variante automatica al PO.

5. La disciplina del PO è integrata da quanto prescritto dal Regolamento Edilizi che, ai sensi della normativa regionale, detta norme in materia di modalità costruttive, ornato pubblico ed estetica, igiene, sicurezza e vigilanza e persegue obiettivi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico in coerenza con quanto disciplinato dalla normativa regionale.

### **Art. 37 - Regole urbanistico commerciali**

1. In ordine alla disciplina urbanistico-commerciale e in riferimento alla LR 62/2018.il presente PO contiene la specifica regolamentazione delle funzioni ammesse, comprensive degli usi commerciali,

- secondo le definizioni dettate dalle presenti Norme, sia sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente che per i nuovi insediamenti, in relazione ai quali è definita la tipologia degli esercizi commerciali realizzabili e le eventuali soglie dimensionali.
2. Nel rispetto del DPGR 23/R/2020, sulla base delle tipologie commerciali, dovranno essere reperite le dotazioni a parcheggio richieste e dovrà essere verificato il rapporto con la viabilità di servizio rispetto alle aree di ubicazione. In relazione al reperimento dei parcheggi di relazione per gli esercizi di vicinato posti all'interno dei Centri Storici (CS) si rimanda a quanto disposto all'art. 33 comma 9.
  3. Nel rispetto di quanto disciplinato dall'art. 111 della L.R. 62/2018 e s.m.i., l'Amministrazione Comunale potrà individuare con specifico atto i centri commerciali naturali così come definiti dalla norma.

#### Art. 38 - Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche

1. Tra gli elaborati del Piano Strutturale vi è uno specifico allegato nel quale viene censito lo stato dei principali spazi e strutture pubbliche, al fine di constatarne l'accessibilità, secondo quanto disposto dalla LR 65/2014 in tema di barriere architettoniche, e considerata la massima accessibilità della città pubblica un fattore di valutazione della qualità urbana.
2. Per spazi e strutture censite, è rilevato il grado di adeguabilità, accertato lo stato adeguato o statuita l'impossibilità di adeguamento.
3. E' cura del Comune prevedere, nell'ambito della programmazione delle opere pubbliche, la progressiva attuazione degli interventi ai fini dell'adeguamento degli spazi e degli edifici pubblici individuati dal presente PO come non accessibili o accessibili non a norma.
4. Gli elaborati citati al primo comma del presente articolo costituiscono disciplina per il superamento delle barriere architettoniche, assimilata al Piano di settore relativo alla materia (PEBA), e vale fino ad eventuale approvazione di detto strumento, avente valore di atto di governo ai sensi normativa vigente in quanto piano di settore comunale con effetti territoriali.

## TITOLO IV – LO STATUTO DEL TERRITORIO

### CAPO I - TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 39 - Ambito di applicazione e contenuti normativi

1. Le condizioni di tutela ambientale e paesaggistica hanno la specifica finalità di qualificare la progettazione e realizzazione degli interventi in ordine alla qualità ambientale e paesaggistica. Pertanto esse sono dettate non solo al presente Titolo, ma permeano ogni disposizione contenuta nel PO e si applicano, in tal modo, all'intero territorio comunale. Così, esse sostanziano la messa in opera da parte del presente PO degli obiettivi di tutela del paesaggio toscano e dei valori che lo compongono e delle finalità della sua più efficace valorizzazione espressi dal Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano Paesaggistico Regionale, e danno operatività alle condizioni statutarie del vigente Piano Strutturale, in modo da fornire sostenibilità ambientale e paesistica al PO.
2. Le regole di cui al presente Titolo danno operatività ai vincoli e alle condizioni d'uso degli elementi naturali, storici, culturali, economici e sociali che, nel loro insieme, concorrono a definire l'identità e la peculiarità del territorio comunale di San Casciano Val di Pesa e che sono ricompresi nel Patrimonio Territoriale Comunale di cui all'art.7 del Piano Strutturale.
3. Il Patrimonio Territoriale costituisce il quadro di riferimento prescrittivo per le azioni del presente PO e comprende: la **struttura idro-geomorfologica**, la **struttura ecosistemica**, la **struttura insediativa**, la **struttura agroforestale**, i **beni culturali e paesaggistici**, di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio ed il paesaggio stesso così come definito all'articolo 131 del Codice e cioè il territorio espressivo di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni. Gli elementi che costituiscono il Patrimonio Territoriale Comunale sono rappresentati nella tavola PS\_ST\_01\_1\_A e PS\_ST\_01\_1\_B- Il patrimonio territoriale comunale del PS.
4. Sono aree e beni di rilevante valore architettonico, documentale, culturale e paesaggistico:
  - a. le aree e i beni assoggettati ai vincoli di cui al D. Lgs. 42/2004 - Tavola PS\_QC\_09;
  - b. le aree e i beni individuati come tali dal PIT o dal PPR – Tavola PS\_ST\_01\_B;
  - c. le aree individuate come aree naturali protette di interesse locale (ANPIL) e ambiti di reperimento per le medesime ai sensi della LR 49/1995 - Tavola PS\_ST\_07\_PTC;
  - d. le aree e i beni individuati come Invarianti Strutturali dal Piano Territoriale di Coordinamento

della Provincia di Firenze (aree di protezione paesistica e ambientale, aree fragili, aree protette) - Tavola PS\_ST\_07\_PTC;

- e. le aree e i beni di valore storico architettonico e paesaggistico, in territorio rurale e nei centri abitati individuati dal Piano Strutturale comunale – Tavola PS\_ST\_01\_B;
- f. le aree e i beni individuati come elementi del paesaggio dal presente PO, che comprendono gli edifici di valore storico architettonico e le aree di valore paesaggistico individuate dal Piano Strutturale, i tipi di paesaggio – Tavola PS\_ST\_01\_B e Tavola PS\_ST\_01\_1;
- g. la rilevanza della panoramicità che connota tutto il territorio comunale, come rilevata e rappresentata nelle seguenti tavole (Tav. PS\_PO 1 e Tav. PS\_PO1.1).

5. La tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del Patrimonio Territoriale è affidata alle Invarianti Strutturali così come individuate e definite dal PS, in coerenza con le invarianti strutturali del PIT regionale vigente costituite da:

- i caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici - Invariante I - PS\_ST\_02\_1;
- i caratteri ecosistemici dei paesaggi - Invariante II - PS\_ST\_02\_2;
- il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali - Invariante III - PS\_ST\_02\_3;
- i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali - Invariante IV.

6. Il presente PO recepisce le sopra elencate invarianti e detta regole, in tutte le presenti norme, nei diversi Titoli e Capi delle medesime ove sono collocate per chiarezza e coerenza del testo, per garantirne usi compatibili con le finalità prioritarie della loro conservazione, il cui rispetto è obbligatorio per ogni intervento, pubblico e privato, così da garantire:

- a. l'integrità fisica del territorio;
  - b. l'integrità e l'incremento delle prestazioni delle risorse naturalistiche, a tutela della biodiversità e per l'efficienza delle reti ecologiche;
  - c. la conservazione del sistema insediativo costituito dagli elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio comunale, quali i centri, gli aggregati e i nuclei di antica formazione, i beni storico architettonici del territorio rurale quali ville e fattorie, castelli e giardini, il patrimonio edilizio rurale, la viabilità storica, il reticolo idrografico storico, le sistemazioni agrarie tradizionali, le testimonianze archeologiche;
  - d. il mantenimento della percezione visiva, intesa quale fattore della valutazione dell'interesse paesistico e degli impatti;
  - e. la capacità produttiva e funzionale del territorio, per la quale sono incentivati interventi di riqualificazione e di ammodernamento del patrimonio produttivo esistente e di incremento delle dotazioni di servizi.

7. Le azioni di programmazione e pianificazione del territorio definite dal presente PO, in attuazione degli obiettivi statuari e degli indirizzi strategici del Piano Strutturale garantiscono la tutela qualitativa e quantitativa delle risorse ambientali perseguita mediante i seguenti comportamenti e le seguenti azioni:

- a) il controllo dei prelievi idrici per uso potabile, agricolo e industriale subordinando i principali interventi di trasformazione del territorio alla dichiarazione delle fonti, delle modalità di approvvigionamento idrico, delle quantità annue prelevate e all'adozione di misure di razionalizzazione dei consumi idrici e di uso corretto della risorsa, di cui al successivo art.44;
- b) in particolare negli interventi di nuova edificazione dovranno essere obbligatoriamente adottate idonee soluzioni tecniche atte ad assicurare la riduzione dei consumi, il riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque depurate nonché il contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale di cui ai successivi artt.43 e 138; nel caso di interventi di ristrutturazione tali interventi dovranno essere previsti in rapporto alle caratteristiche della ristrutturazione stessa;
- c) le politiche della Pubblica Amministrazione dovranno essere orientate prioritariamente verso:
  - I. la verifica dello stato di efficienza della rete acquedottistica, della rete fognaria e degli impianti di depurazione esistenti;
  - II. il soddisfacimento della necessità complessiva di depurazione comunale attraverso la realizzazione di più impianti diffusi sul territorio e favorendo il ricorso a sistemi di fitodepurazione per gli insediamenti di dimensioni minori;
  - III. la valorizzazione delle aste fluviali attraverso interventi che ne favoriscano l'utilizzazione per il tempo libero e per attività didattiche e ricreative.
- d) gli interventi a tutela degli alberi notevoli, in forma di filari o isolati, ed in generale di tutte le



- emergenze vegetazionali di pregio di cui al Titolo V – Disciplina dei beni paesaggistici ed al Titolo VII – Disciplina del territorio rurale - Capo II - Le zone agricole;
- e) la protezione e la manutenzione delle aree boscate, delle siepi, delle scarpate alberate o con copertura arbustiva o erbosa di cui al Titolo VII – Disciplina del territorio rurale - Capo II - Le zone agricole;
  - f) la manutenzione e l'efficienza delle opere idrauliche (briglie), idraulico-agrarie e idraulico-forestali, di cui al Titolo IV – Lo statuto del territorio - Capo III - Regole di protezione e di fattibilità geologica ed idrogeologica e idraulica;
  - g) la localizzazione degli impianti di telefonia cellulare privilegiando la loro ubicazione su strutture di proprietà pubblica e la condivisione dei siti con la finalità di ridurre l'emissione di ciascun impianto, di cui agli artt.28 e 110;
  - h) il puntuale rispetto delle disposizioni contenute nel Piano Comunale di Classificazione Acustica, il miglioramento dei requisiti acustici passivi degli edifici e l'adozione di Piani di Risanamento Acustico con particolare priorità per gli edifici destinati all'istruzione scolastica ed al ricovero di malati o diversamente abili di cui all'art.42;
  - i) la predisposizione di linee guida e di norme regolamentari ed urbanistiche tese ad incentivare il ricorso a forme di edilizia biocompatibile, sia per interventi di edilizia residenziale che industriale, comunque sostenendo il ricorso a fonti di energia rinnovabile, favorendone la diffusione sul territorio nel rispetto della normativa di settore vigente di cui all'art.48;
  - j) l'utilizzazione, nelle nuove costruzioni o negli interventi di ristrutturazione edilizia che interessino anche i resedi di pertinenza dei fabbricati, di corpi illuminanti atti a ridurre l'inquinamento luminoso di cui all'art. 48.
8. Ai fini della loro salvaguardia, i limiti d'uso definiti dalle presenti norme per i beni considerati invariati Strutturali non sono indennizzabili, in applicazione dell'art.5 della LR 65/2014.

#### Art. 40 - Attività di valutazione

1. Il presente PO contiene specifici elaborati dedicati alle attività di valutazione, in conformità a quanto dettato dalle disposizioni legislative nazionali e regionali in materia di valutazione ambientale strategica e di valutazione integrata.
2. In applicazione del principio di non duplicazione, non sono sottoposti alle attività di valutazione integrata e di valutazione ambientale strategica i piani attuativi con i quali si realizzano gli interventi previsti dal presente PO, ad eccezione:
  - dei piani attuativi formati per realizzare un diverso assetto rispetto a quanto stabilito nelle Schede normative e progettuali;
  - dei piani attuativi con variante contestuale al PO e per la definizione di comparti comprendenti ambiti di decollo e ambiti di atterraggio, come disposto dall'art. 147 delle presenti Norme.
3. I piani comunali di settore aventi effetti sull'ambiente e sul territorio e i piani attuativi che applicano i contenuti delle Schede normative e progettuali, pur non dovendo ripetere le attività di valutazione, devono contenere uno specifico elaborato, al fine di dimostrare:
  - a. il rispetto delle regole di conservazione delle invariati strutturali, il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle presenti Norme in tutti i Titoli e Capi ove queste sono collocate in ragione delle risorse alle quali si riferiscono;
  - b. la rilevanza o meno dei loro impatti sul territorio e sull'ambiente, con specifiche riguardanti:
    - la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria, per scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura. Nel caso in cui la verifica con i soggetti competenti dia esito negativo, le trasformazioni sono ammissibili solo ove venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, privilegiando il ricorso a sistemi caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate;
    - l'allacciamento per scarichi idrici in zone servite dalla pubblica fognatura, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e del relativo impatto sul sistema fognario e depurativo, dando anche atto, sentiti soggetti competenti, dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità

del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. In caso di esito negativo della verifica, dovranno essere individuate le opere di adeguamento tecnico e dimensionale della rete o una soluzione depurativa alternativa;

- la disponibilità della risorsa idrica e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento idrico;
- l'impatto prodotto da emissioni di inquinanti e l'individuazione di eventuali misure di mitigazione;
- la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente;
- la compatibilità con il piano della classificazione acustica;
- il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica.

#### Art. 41 - Monitoraggio e aggiornamento

1. Sulla base del monitoraggio effettuato dall'Osservatorio paritetico della pianificazione della Regione Toscana viene verificato il perseguimento delle finalità sugli effetti territoriali, paesaggistici, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana prodotti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi previsti dal PO.

2. Le azioni di monitoraggio sono finalizzate ad individuare tempestivamente impatti negativi imprevisti da adottare da parte dell'Amministrazione Comunale e le opportune misure correttive.

3. Oltre che agli strumenti della pianificazione territoriale e sue varianti, sono soggetti a monitoraggio, sulla base delle normative statali e regionali:

- piani e programmi di settore di competenza comunale soggetti a V.A.S.
- gli interventi di soggetti a valutazione di impatto ambientale (V.I.A.)

### **CAPO II - REGOLE PER LA SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE**

#### Art. 42 - Tutela dell'aria

1. La nuova edificazione di manufatti destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti è ammessa previa valutazione degli effetti che le emissioni generano sulla qualità dell'aria nonché dietro dimostrazione della fattibilità e del relativo impegno all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.

2. La valutazione di cui al comma 1 contiene la descrizione delle modalità e delle misure previste per evitare, ridurre, compensare effetti negativi del progetto sulla qualità dell'aria, attraverso l'attivazione di azioni dirette e indirette che permettano la riduzione, nell'ambito oggetto di intervento e negli ambiti comunque interessati dagli impatti, di emissioni inquinanti paragonabili alle maggiori emissioni derivanti dal nuovo impianto.

3. Per azioni dirette o indirette si intendono:

- a. realizzazione di impianti di abbattimento degli inquinanti;
- b. realizzazione di impianti di teleriscaldamento che permettano la dismissione di quote analoghe di impianti termici;
- c. realizzazione di aree verdi compensative e assorbenti gli inquinamenti;
- d. rinaturalizzazione di aree degradate per creare aree di compensazione;
- e. contributi economici o realizzazione diretta di opere e misure di contenimento e compensazione dell'inquinamento atmosferico anche esternamente alle aree oggetto di intervento, in particolare in ordine agli effetti cumulativi;

4. Gli obblighi relativi alle azioni di cui al comma 3 sono contenuti nella convenzione che accompagna il piano attuativo o in specifico atto d'obbligo di corredo al progetto, in assenza di piano attuativo.

#### Art. 43 - Tutela del clima acustico

1. Le trasformazioni fisiche o funzionali degli edifici esistenti e gli interventi di nuova edificazione o di trasformazione mediante sostituzione o demolizione con ricostruzione devono dimostrare di garantire il rispetto dei valori limite delle sorgenti sonore definiti nella vigente normativa di settore e devono conformarsi alla classe acustica della zona in cui ricadono ovvero presentare apposito piano di risanamento acustico ai sensi del vigente piano comunale di classificazione acustica.

2. Nelle aree attribuite alle classi acustiche I e II dal vigente piano di classificazione acustica del territorio comunale non sono ammessi usi per attività produttive che comportino emissioni acustiche superiori ai limiti delle relative classi di destinazioni d'uso del territorio sia mediante nuova edificazione, sia mediante trasformazione fisica o funzionale di edifici esistenti.
3. Nelle aree attribuite alla classe acustica V e VI dal vigente piano di classificazione acustica del territorio comunale non sono ammessi usi residenziali, ad esclusione delle residenze necessarie al personale di custodia ove ammesse dal presente PO, sia mediante nuova edificazione, sia mediante trasformazione fisica o funzionale di edifici esistenti.
4. Nei casi di interventi su manufatti esistenti adibiti ad usi non conformi alla classe acustica stabilita nel vigente piano comunale di classificazione acustica, è obbligatorio adottare misure adeguate a contenere e ridurre i livelli di inquinamento acustico, quali l'insonorizzazione delle sorgenti di rumore o la messa in opera di barriere acustiche.
5. L'entrata in vigore di nuovi strumenti di pianificazione comporta la necessità di verifica ed aggiornamento del Piano di Classificazione acustica.

#### Art. 44 - Tutela dell'acqua

1. Ai fini della tutela della qualità delle risorse idriche, sulla base del tipo di intervento edilizio e sulle ricadute sul sistema idrico e fognario, il soggetto attuatore:
  - a. valuta il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
  - b. dà atto, in caso di nuove costruzioni, fatto salvo quanto disciplinato dall'art. 30, previa certificazione della competente Autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui e prevede il collegamento alla rete fognaria esistente;
  - c. qualora accerti l'inadeguatezza della rete fognaria e del sistema depurativo, prevede la possibilità del collegamento ai collettori fognari se adeguati, provvedendo nel frattempo a realizzare sistemi provvisori individuali di smaltimento, nel rispetto della normativa vigente, da dismettere, senza oneri per il gestore del servizio, al momento della realizzazione dei sistemi centralizzati;
  - d. qualora accerti l'assenza di disponibilità depurativa e l'impossibilità di collegamento alla rete fognaria, prevede la realizzazione di specifici sistemi di collettamento e depurazione, prioritariamente tramite la messa in opera di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche;
  - e. prevede l'adozione di misure e di tecniche per il recupero ed il riutilizzo delle acque piovane e depurate e per il contenimento dei consumi di risorsa idrica.

#### Art. 45 - Tutela del suolo e del sottosuolo

1. Per le aree individuate nell'anagrafe regionale dei siti contaminati nel Piano Provinciale Gestione Rifiuti Terzo Stralcio "Bonifica dei siti inquinati" – Piano Operativo di Censimento, approvato con delibera C.P. n. 137 del 19.08.2008, è prescritto quanto segue:
  - a. in caso di cambio di destinazione d'uso o di interventi diretti sulle matrici ambientali e comunque in tutte le casistiche indicate dal suddetto Piano Provinciale e dal D.lgs 152/06, occorre presentare un piano di caratterizzazione ambientale ed attivare le procedure di bonifica nel rispetto del suddetto Piano provinciale e più in generale del D.lgs 152/06 e s.m.i.;
  - b. eventuali interventi edilizi sono attuabili solo dopo la certificazione di avvenuta bonifica o di esclusione dei siti da bonificare da parte della Provincia di Firenze o ente delegato alla materia;
  - c. sono vietate utilizzazioni dell'area diverse da quella specifica in essere, fino all'avvenuta messa in sicurezza e/o bonifica;
  - d. è fatto obbligo di eseguire l'intervento di messa in sicurezza e/o di bonifica sulla base di specifici progetti redatti a cura del soggetto cui compete l'intervento;
  - e. l'utilizzazione dell'area è ammessa esclusivamente in conformità a quanto previsto nell'atto di certificazione di avvenuta messa in sicurezza e/o bonifica rilasciato dall'Ente delegato alla materia. Tale certificazione rilasciata ai sensi dell'art. 242 c.13 del D.lgs 152/06 e s.m.i. costituisce valido titolo sotto il profilo ambientale propedeutico ad eventuali successivi titoli edilizi abilitativi.

2. Per le aree non inserite nell'anagrafe regionale dei siti contaminati nel Piano Provinciale Gestione Rifiuti Terzo Stralcio "Bonifica dei siti inquinati" – Piano Operativo di Censimento, approvato con delibera C.P. n. 137 del 19.08.2008, ma in presenza di una dismissione di attività commerciali e industriali, caratterizzate da attività potenzialmente inquinanti ai sensi del Decreto Ministeriale del 16 maggio 1989, secondo l'articolo 9 comma 4 e comma 6 della L.R. 25/1998 e s.m.i. salvo quanto disposto in merito dal D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii. è prescritto quanto segue:

a) in caso di dismissione attività con cambio di destinazione d'uso o di interventi diretti sulle matrici ambientali e comunque in tutte le casistiche indicate dalla suddetta L.R. 25/1998 e s.m.i., è fatto obbligo, al soggetto a cui compete l'intervento, presentare un piano di indagine ambientale e la conseguente esecuzione di indagini ambientali effettuate sotto controllo ARPAT che dovranno attestare il non superamento delle CSC previste per la destinazione d'uso così come definite dal D.Lgs. 152/2006; se, a seguito delle indagini ambientali verrà riscontrato il superamento delle CSC, occorre presentare un piano di caratterizzazione ambientale ed attivare le procedure di bonifica nel rispetto del D.Lgs 152/06 e s.m.i., della L.R. 25/98 e s.m.i. e del D.G.R. 301/2010;

b) in caso di dismissione attività senza cambio di destinazione d'uso o di interventi diretti sulle matrici ambientali e comunque in tutte le casistiche indicate dalla suddetta L.R. 25/1998 e s.m.i., è fatto obbligo, al soggetto a cui compete l'intervento, presentare un piano di indagine ambientale e la conseguente esecuzione di indagini ambientali effettuate sotto controllo ARPAT che dovranno attestare il non superamento delle CSC previste per la destinazione d'uso così come definite dal D.Lgs. 152/2006; se, a seguito delle indagini ambientali verrà riscontrato il superamento delle CSC, occorre presentare un piano di caratterizzazione ambientale ed attivare le procedure di bonifica nel rispetto del D.Lgs 152/06 e s.m.i., della L.R. 25/98 e s.m.i. e del D.G.R. 301/2010;

c) sono vietate utilizzazioni dell'area diverse da quella specifica in essere, fino al termine delle indagini ambientali preliminari che dovranno certificare, in contraddittorio con ARPAT, la conformità delle CSC con la destinazione d'uso prevista".

#### Art. 46 - Tutela dall'inquinamento elettromagnetico e da Radon

1. Al fine di considerare adeguatamente il sistema delle linee elettriche e dei relativi impianti esistenti, nonché delle eventuali nuove linee autorizzate, non è ammessa l'edificazione di manufatti con funzioni abitative, ovvero con funzioni comportanti la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a quattro ore ovvero l'attivazione, mediante mutamento dell'uso, delle suindicate funzioni in manufatti esistenti nelle fasce di rispetto delle linee elettriche.

2. Al fine di tutela della radioattività ambientale dovuta alla possibile presenza di Radon (Dlgs n. 230/1995) si deve provvedere all'isolamento dal suolo, tramite vespaio areato, dei locali adibiti ad abitazione posti al piano terreno e alla protezione delle eventuali pareti contro terra dei medesimi locali tramite realizzazione di opportuno scannafosso areato.

#### Art. 47 - Gestione dei rifiuti

1. Al fine di favorire la corretta gestione dei rifiuti, trovano applicazione le prescrizioni e gli indirizzi del presente articolo, ferma restando la prevalenza delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione dei rifiuti nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione.

2. Negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica comportanti la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione, nonché nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti autonomi, con riferimento a quelli destinati a servizi pubblici e/o per uso collettivo, e nelle trasformazioni disciplinate da piani attuativi, è fatto obbligo di prevedere aree da destinare alla realizzazione di isole ecologiche, intese come insiemi di contenitori per la raccolta in forma differenziata dei rifiuti, o comunque di garantire la possibilità dell'ubicazione di campane e cassonetti per la medesima raccolta.

3. Nella scelta delle aree di cui al comma precedente devono essere considerate e garantite le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta in relazione al sistema utilizzato nella zona, ed il contenimento della distanza tra isola ecologica e utenti.

4. Per tutte le trasformazioni previste dalle presenti norme, in sede di pianificazione attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione, è obbligato a:

- stimare quantità e caratteristiche dei rifiuti prodotti dalle funzioni insediate e loro incidenza sul

- sistema di raccolta dei rifiuti esistente;
  - prevedere le attrezzature e gli spazi necessari a soddisfare le esigenze di raccolta anche in forma differenziata dei rifiuti prodotti.
5. Nei progetti di nuova viabilità o di adeguamento della viabilità esistente si deve tener conto dell'ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.

#### Art. 48 - Tutela dall'inquinamento luminoso

1. Tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, in fase di progettazione, appalto o installazione, dovranno essere eseguiti secondo criteri "antiquinamento luminoso con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico" di cui alla normativa di settore.
2. Tutti gli impianti di nuova realizzazione, nonché quelli interessati da interventi di manutenzione a seguito di opere che interessino il resede di pertinenza di edifici, debbono essere adeguati alle prescrizioni del Regolamento Edilizio.
3. Nelle zone di protezione dall'inquinamento luminoso avente un'estensione di raggio di 10 km dalle stazioni astronomiche che svolgono attività di divulgazione scientifica di rilevante interesse regionale e provinciale (osservatori di classe b) è vietato, per le nuove installazioni, ai soggetti pubblici e privati l'impiego di fasci di luce di qualsiasi tipo e modalità, fissi e rotanti, diretti verso il cielo o verso superfici che possono rifletterli verso il cielo. Per gli impianti già in esercizio, il divieto si applica con modalità e tempi definiti dal PAER.

#### Art. 49 - Risparmio energetico e produzione energetica da fonti rinnovabili

1. I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazione edilizia ricostruttiva degli edifici esistenti dovranno prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento, oltre all'adozione di accorgimenti costruttivi per la riduzione dei consumi ed il risparmio energetico che corrispondano ai valori minimi previsti dalle normative comunitarie, nazionali e regionali vigenti in materia.
2. Le nuove costruzioni e gli interventi sugli edifici esistenti dovranno rispettare le normative di settore vigenti relativamente alle prescrizioni minime di efficienza energetica e di fonti rinnovabili.
3. Il raggiungimento dei livelli minimi previsti dalla normativa di settore è condizione indispensabile:
  - per il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi;
  - per l'applicazione dei meccanismi perequativi di cui al precedente art.9.
4. La progettazione di nuovi assetti morfologici insediativi, derivanti da nuova edificazione e da ristrutturazioni urbanistiche, e la progettazione degli edifici, di iniziativa pubblica o privata, deve comunque tener conto dei seguenti elementi:
  - a. standard di illuminazione naturale e condizione solare, in relazione alle diverse destinazioni degli edifici;
  - b. accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche locali e legate alla morfologia del tessuto urbano;
  - c. esposizione al sole per tutto il giorno degli impianti solari realizzati o progettati;
  - d. schermature opportune (prodotte anche da volumi edificati circostanti) per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, pur consentendo una buona illuminazione interna;
  - e. utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
  - f. riduzione dell'effetto "sacca termica", mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate e controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'albedo delle superfici di pavimentazione pubblica;
  - g. adozione di tecniche passive che migliorino l'efficienza energetica degli edifici;
  - h. utilizzo di tecniche di bioarchitettura e di bioedilizia;
  - i. uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato;
  - j. realizzazione della connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
  - k. promozione del "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza, energy cascading);
  - l. adozione, ove possibile, di sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti;

- m. del “diritto al sole” al fine di garantire l’illuminazione naturale e assenza di ombreggiamenti che riducano la produttività degli impianti solari.

### **CAPO III - REGOLE DI PROTEZIONE E DI FATTIBILITA' GEOLOGICA ED IDROGEOLOGICA E IDRAULICA**

#### **Art. 50 - Prescrizioni generali**

1. Il presente PO contiene, per le aree oggetto di nuova previsione urbanistica con specifica ubicazione e per tutto il territorio comunale, la Carta della Pericolosità Geologica, la Carta delle aree con problematiche idrogeologiche redatte secondo le disposizioni del D.P.G.R. 53/R/2011, la Carta della Pericolosità Idraulica redatta secondo le disposizioni del D.P.G.R. 53/R/2011 e della LR 41/2018.
2. Per tutte le nuove previsioni con specifica ubicazione è stata redatta infine la carta di fattibilità geologica, idraulica e sismica (nelle aree oggetto di studio di Microzonazione Sismica di livello 1). Per i condizionamenti di fattibilità geologica, idraulica e sismica si rimanda alle specifiche schede di fattibilità allegata e agli artt. 52 e 53.
3. Per le rimanenti aree del territorio aperto e per quelle, comunque, senza specifica ubicazione si fa riferimento alle carte di pericolosità geologica, idraulica e sismica allegata al PO.
4. A tutti i corsi d’acqua pubblica si applicano le disposizioni di cui al R.D. 523/1904 e alla LR 41/2018.

#### **Art. 51 - Regole e salvaguardie di protezione idrogeologica**

1. Nei casi in cui la destinazione prevista possa incrementare una situazione di squilibrio in atto della risorsa idrica o generare situazioni di criticità, la sua attuazione è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di eliminazione o mitigazione dello stato di rischio accertato o potenziale, tenuto conto della natura della trasformazione e delle attività ivi previste. L’attuazione può essere anche condizionata al rispetto di specifiche prescrizioni tese a contenere i possibili rischi d’inquinamento.
2. Per gli interventi ricadenti all’interno delle zone di rispetto dei pozzi potabili ad uso acquedottistico il progetto dovrà essere redatto in conformità all’art. 94 del D.lgs. 152/2006. Gli interventi in progetto risultano condizionati al rispetto di specifiche prescrizioni finalizzate a contenere possibili rischi di inquinamento (realizzazione di fognature a tenuta e adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi), nel rispetto della normativa vigente ed in particolare secondo quanto sancito dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

#### **Art. 52 - Classi di Pericolosità e di Fattibilità geologica e sismica**

1. Il territorio comunale è stato caratterizzato in funzione dello stato di pericolosità geologica e sismica, ai sensi del Regolamento 53/R.
2. Attraverso la sintesi delle conoscenze, le analisi e gli approfondimenti sono state caratterizzate aree omogenee dal punto di vista delle pericolosità geologica, idraulica e sismica 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 e per i centri urbani significativi dove è stato effettuato lo studio di microzonazione sismica, della pericolosità sismica locale.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
  - 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 giacaturali 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, giacaturali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolativi.
7. 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.
8. I dissesti 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 quindi evidenziate all'interno della Carta geomorfologica, se non in termini di buffer come indicato nella relazione geologica.
9. 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;
10. Nelle aree a pericolosità geologica molto elevata (G.4) sono inseriti, oltre ai fenomeni gravitativi attivi, anche i soliflussi a carattere areale cartografabile.
11. 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).
12. 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.
13. 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.
14. 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.
  - 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 fisicomeccaniche 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).

15. Per le aree in dissesto, cartografate come frane attive, aree a franosità diffusa e 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 Sismica, 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;

16. Il PO 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.

17. 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. 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.

18. 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 geologica, idraulica e sismica e sono dettate le specifiche prescrizioni, fornendo eventualmente precise indicazioni in merito alle indagini di approfondimento da effettuarsi a livello attuativo ed edilizio e delle eventuali opere necessarie per la mitigazione del rischio.

19. Per le aree urbane sono definite le condizioni di fattibilità in relazione agli aspetti geologici, idraulici e sismici locali.

20. 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) e conseguentemente la carta della pericolosità sismica locale, non sono state riportate informazioni relative agli effetti sismici locali e le relative condizioni di fattibilità in relazione agli aspetti sismici.

21. 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).

22. 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".

- a) **Fattibilità senza particolari limitazioni (F1):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie 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 è necessario indicare 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, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessivi 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 vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base



utili per la predisposizione della relativa progettazione.

23. Gli interventi nel territorio comunale dovranno rispettare quanto riportato nel D.P.G.R. 53/R/2011, nelle norme tecniche del PAI e nella LR 41/2018, oltre a quanto riportato nelle schede di fattibilità, per quanto riguarda le previsioni urbanistiche definite dall'Amministrazione Comunale a supporto del vigente P.O.. Nei seguenti articoli 43 e 44 sono 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.

24. Così come previsto dalla normativa regionale vigente in materia di indagini geologiche di supporto alla pianificazione, sono stati osservati i seguenti criteri generali.

25. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata:

- non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;
- gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da:
  - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
  - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
  - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza
- in presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza sono da certificare;
- relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:
  - previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento;
  - installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno

26. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica elevata:

- la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;
- gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono comunque essere tali da:
  - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
  - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni;
  - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- in presenza di interventi di messa in sicurezza sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, sono certificati;
- possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.

27. 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.

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

29. 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.

30. 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.

31. 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.

32. 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 (paragrafo 3.2.1), sono realizzate 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. E' opportuno che tali indagini siano 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;
- per i comuni in zona 2, nel caso di terreni suscettibili di liquefazione dinamica, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni. Gli approfondimenti previsti, qualora si intenda utilizzare procedure di verifica semplificate, comprendono in genere indagini convenzionali in sito (sondaggi, SPT, CPT) e analisi di laboratorio (curve granulometriche, limiti di Atterberg, ecc.). Nel caso di opere di particolare importanza, si consiglia fortemente l'utilizzo di prove di laboratorio per la caratterizzazione dinamica in prossimità della rottura (prove triassiali cicliche di liquefazione e altre eventuali prove non standard) finalizzate all'effettuazione di analisi dinamiche.

33. 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.

34. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata:

- a) nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica (par. 3.2.1), sono realizzate 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. E' opportuno che tali indagini siano 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 in ogni caso da rapportare al tipo

- di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso;
- b) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
  - c) per i terreni soggetti a liquefazione dinamica, per tutti i comuni tranne quelli classificati in zona sismica 2, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
  - d) in presenza di zone 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, è realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;
  - e) nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

35. 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.

36. 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.

#### PROBLEMATICHE DI NATURA GEOLOGICA

	TIPO DI INTERVENTO	GRADO DI PERICOLOSITÀ GEOLOGICA			
		G.1- S.1	G.2-S.2	G.3-S.3	G.4-S.4
		<b>FATTIBILITÀ</b>			
	Intenzione ordinaria - art.71 NTA	I	I	II	III
	Intenzione straordinaria art.71 NTA	I	II	III	IV
	Manutenzione e risanamento conservativo - art.72 NTA	I	I	II	III
	Ristrutturazione edilizia conservativa vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio REV1 - art.73 NTA	I	I	II	IV
	Ristrutturazione edilizia conservativa con ampliamento della superficie (SU) interna REV2 - art.73 NTA	I	I	II	IV
	Ristrutturazione edilizia conservativa con svuotamento dell'organismo edilizio esistente REV3 - art.73 NTA	I	I	II	IV

	TIPO DI INTERVENTO	GRADO DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA			
		G.1- S.1	G.2-S.2	G.3-S.3	G.4-S.4
	Ristrutturazione edilizia conservativa comportante modifica della sagoma REV4 - art.73 NTA	I	II	III	IV
	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva fedele RED1 - art.73 NTA	I	II	III	IV
	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva senza incremento di volumetria RED2 - art.73 NTA	I	II	III	IV
	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva finalizzata al ripristino RED3 - art.73 NTA	I	II	III	IV
	Ripristino edifici con modifica della sagoma RIP1 - art.74 NTA	I	II	III	IV
	Ripristino edifici diruti in territorio aperto RIP2 - art.74 NTA	I	II	III	IV
	Addizioni volumetriche - ampliamento con rialzamento della copertura dell'ultimo piano AV1 - art.75 NTA	I	II	III	IV
	Addizioni volumetriche - ampliamento in sopraelevazione AV2 - art.75 NTA	I	II	III	IV
	Addizioni volumetriche - ampliamento con rialzamento della copertura dell'ultimo piano AV3 - art.75 NTA	I	II	III	IV
	Addizioni volumetriche - ampliamento una tantum per gli edifici agricoli AV4 - art.75 NTA	I	II	III	IV
	Sostituzione edilizia SOV - art.76 NTA	I	II	III	IV
	Demolizione senza ricostruzione art.77 NTA	I	I	I	I
	Nuova edificazione - art.78 NTA	I	II	III	IV
	Ristrutturazione urbanistica Art. 79	I	II	III	IV
	Interventi pertinenziali art.80 NTA	I	II	II	III
	Interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia art.81 NTA	I	II	II	II
	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,	I	II	III	IV

	TIPO DI INTERVENTO	GRADO DI PERICOLOSITÀ GEOLOGICA			
		G.1- S.1	G.2-S.2	G.3-S.3	G.4-S.4
	cabine trasformazioni elettriche, impianti telefonia fissa e mobile); torri antincendio <sup>(1) (2)</sup>				
	Parcheggi				
	a) a raso	I	I	III	IV
	b) con scavi o riporti di altezza modesta (< 1.5 m) <sup>1</sup>	I	II	III	IV
	c) con scavi o riporti di altezza non modesta (> 1.5 m) <sup>2</sup>	I	II	III	IV
	Serre con copertura permanente	I	II	III	IV
	Manufatti precari				
	a) dimensioni < 50 mq	I	I	II	III
	b) dimensioni > 50 mq	I	II	III	IV
	Invasi e/o laghetti collinari <sup>3</sup>	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	III	IV
	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	II	III	IV
	Scavi e riporti in genere, anche connessi alle opere di cui al presente abaco				
	a) di altezza modesta (< 1.5 m)	I	I	II <sup>1</sup>	III <sup>1</sup>
	b) di altezza non modesta (> 1.5 m) <sup>2</sup>	I	II	III	IV

- (1) Per scavi o riporti di altezza modesta (< 1,5 m) nei casi di pericolosità geologica elevata (G.3) o molto elevata (G.4), il geologo deve comunque attestare la stabilità e la non necessità della verifica di stabilità, sia del versante che dello scavo o rilevato stesso
- (2) Per scavi o riporti di altezza non modesta (> 1,5 m) è sempre necessario la realizzazione di verifiche di stabilità sia del versante che dello scavo o rilevato stesso
- (3) Lo studio geologico associato all'intervento dovrà prevedere la verifica di stabilità del versante e delle sponde e dovrà essere garantita la impermeabilità del fondo

### Art. 53 - Classi di Pericolosità e di Fattibilità idraulica

- Definizione delle aree a pericolosità idraulica di cui al D.P.G.R. 53/r del 2011
- 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.
- 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:

- a. vi sono notizie storiche di inondazioni;
  - b. 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.
4. **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 ricorrono le seguenti condizioni:
- a. non vi sono notizie storiche di inondazioni;
  - b. sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.
5. **Pericolosità idraulica bassa (I.1):** aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
- a. non vi sono notizie storiche di inondazioni;
  - b. sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.
6. Sono di seguito riportate le definizioni di cui alla LR 41/2018:
- **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.

7. 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 condizioni di fattibilità in relazione alla LR 41/2018.

8. Per la definizione della pericolosità idraulica e dei relativi condizionamenti, la carta delle aree allagate dei rii minori trova applicazione al di fuori dell'ambito studiato analiticamente; questo implica che:

- nel caso in cui si ricada all'esterno delle aree allagabili dei rii minori ne deriva l'assenza di pericolosità idraulica;
- nel caso in cui si ricada all'interno delle aree allagabili dei rii minori ma all'esterno delle aree allagabili definite analiticamente dovrà essere previsto uno studio di dettaglio del corso d'acqua di riferimento, che definisca i livelli di pericolosità e le eventuali necessità di interventi.

9. Nelle aree interessate da pericolosità idraulica, determinata da studio analitico, molto elevata (I.4) ed elevata (I.3) ai sensi del Regolamento 53R/2011 e/o da alluvioni frequenti o poco frequenti ai sensi della LR 41/2018, si è provveduto alla determinazione del battente e velocità media nell'area di interesse.

10. Sulla base delle grandezze idrauliche suddette si è determinata la magnitudo dell'area, così come definita nella succitata legge regionale.

11. È stato definito per l'area oggetto di previsione una **quota di messa in sicurezza** definita in linea generale come il massimo battente atteso all'interno dell'area di trasformazione per eventi duecentennali più un franco di sicurezza determinato come segue:

- Magnitudo Idraulica moderata: franco di sicurezza 0.20 m
- Magnitudo Idraulica severa: franco di sicurezza 0.40 m
- Magnitudo Idraulica molto severa: franco di sicurezza 0.60 m

12. In funzione della destinazione d'uso e delle classi di pericolosità idraulica, sono stati dettati criteri di fattibilità di cui LR 41/2018.

13. Per ogni area di trasformazione soggetta a pericolosità idraulica, nell'ambito dei relativi PA, PUC o ID, sarà necessario rivalutare, attraverso le relative carte, l'effettivo battente idraulico.

14. Per gli interventi diretti, e/o per i quali non è presente una specifica scheda di progetto valgono i criteri di fattibilità riportati nel sottostante abaco. 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):

- **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.
- **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.
- **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.

- **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.

#### PROBLEMATICHE DI NATURA IDRAULICA

	TIPO DI INTERVENTO	GRADO DI PERICOLOSITÀ' IDRAULICA			
		I.1	I.2	I.3	I.4
		FATTIBILITA'			
	Intenzione ordinaria - art.71 NTA	I	I	II	III
	Intenzione straordinaria art.71 NTA	I	II	III	IV
	Manutenzione e risanamento conservativo - art.72 NTA	I	I	II	III
	Interventi di manutenzione edilizia conservativa REV1 - art.73 NTA	I	II	III	IV
	Interventi di manutenzione edilizia conservativa REV2 - art.73 NTA	I	II	III	IV
	Ristrutturazione edilizia conservativa REV3 - art.73 NTA	I	II	III	IV
	Ristrutturazione edilizia conservativa REV4 - art.73 NTA	I	II	III	IV
	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva RED1 - art.73 NTA	I	II	III	IV
	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva RED2 - art.73 NTA	I	II	III	IV
	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva RED3 - art.73 NTA	I	II	III	IV
	Ripristino edifici RIP1 - art.74 NTA	I	II	III	IV
	Ripristino edifici RIP2 - art.74 NTA	I	II	III	IV
	Addizioni volumetriche AV1 - art.75 NTA	I	II	III	IV
	Addizioni volumetriche AV2 - art.75 NTA	I	II	III	IV
	Addizioni volumetriche AV3 - art.75 NTA	I	II	III	IV
	Addizioni volumetriche AV4 - art.75 NTA	I	II	III	IV
	Sostituzione edilizia SOV - art.76 NTA	I	II	III	IV
	Demolizione senza ricostruzione				



	TIPO DI INTERVENTO	GRADO DI PERICOLOSITÀ' IDRAULICA			
		I.1	I.2	I.3	I.4
	art.77 NTA	I	I	I	I
	Nuova edificazione - art.78 NTA	I	II	III	IV
	Ristrutturazione urbanistica Art. 79	I	II	III	IV
	Interventi pertinenziali art.80 NTA	I	II	III	IV
	Interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico- edilizia art.81 NTA	I	II	II	II
	Opere murarie di piccole dimensioni o temporanee	I	I	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)</sup>	I	I	II	III
	Parcheggi a) a raso b) con scavi o riporti di altezza modesta (< 1.5 m) <sup>1</sup> c) con scavi o riporti di altezza non modesta (> 1.5 m) <sup>2</sup>	I I I	I II II	III II/III <sup>1</sup> II/III <sup>1</sup>	IV II/IV <sup>1</sup> II/IV <sup>1</sup>
	Serre con copertura permanente	I	II	III	IV
	Manufatti precari a) dimensioni < 50 mq b) dimensioni > 50 mq	I I	II II	III III	IV IV
	Invasi e/o laghetti collinari <sup>(2)</sup>	I	II	III	III
	Piscine all'aperto e relativi locali di servizio a) dimensioni < 50 mq <sup>(1)(2)</sup> b) dimensioni > 50 mq <sup>(1)(2)</sup>	I I	II II	III III	IV 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	II	III	IV
	Scavi e riporti in genere, anche connessi alle opere di cui al presente abaco				
	a) di altezza modesta (< 1.5 m)	I	II	II	II
	b) di altezza non modesta (> 1.5 m) <sup>2</sup>	I	II	II	II

<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 alla LR 41/2018 e s.m.i.

15. Per gli interventi classificati in classe di fattibilità Idraulica III e IV, occorrerà procedere come segue:
- 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.

- si dovrà determinare una **quota di messa in sicurezza** definita in linea generale come il massimo battente atteso all'interno dell'area di trasformazione per eventi duecentennali più un franco di sicurezza determinato come segue:
    - Magnitudo Idraulica moderata: franco di sicurezza 0.20 m
    - Magnitudo Idraulica severa: franco di sicurezza 0.40 m
    - Magnitudo Idraulica molto severa: franco di sicurezza 0.60 m
16. 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 LR 41/2018 e s.m.i.

## TITOLO V - DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI

### Art. 54 - Disposizioni generali per i beni paesaggistici

1. Il PO, in coerenza con le disposizioni del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico disciplina i seguenti beni paesaggistici:

- a. gli immobili e le **aree di notevole interesse pubblico** ai sensi dell'art.134, comma 1, lettera a) e dell'art.136 del Codice individuate nella TAV. QC.9 Vincoli paesaggistici del P.S. corrispondenti a:
  - D.M. 31/01/1966 - G.U. 60 del 1966;
  - D.M. 23/03/1970 - G.U. 101 del 1970;
  - D.M. 31/05/2001 - G.U. 200 del 2001;
  - D.M. 06/11/1956 - "Viale di cipressi a San Giovanni in Sugano"
- b. le **aree tutelate per legge** ai sensi dell'art. 134, comma 1 lettera b) e dell'art. 142, comma 1 del Codice individuate nella TAV. QC.9 Vincoli paesaggistici del P.S. corrispondenti a:
  - territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia di cui all'art. 142 comma 1 lettera b) del Codice la cui disciplina specifica è contenuta al successivo art. 59;
  - 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 di cui all'art. 142 comma 1 lettera c) del Codice la cui disciplina specifica è contenuta al successivo art. 60;
  - territori coperti da foreste e boschi, ancorché percorsi e danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2 commi 2 e 6 del decreto legislativo 18 maggio 2001 n.227 di cui all'art. 142 comma 1 lettera g) del Codice la cui disciplina specifica è contenuta a successivo art. 61.

## CAPO II - AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

### Art. 55 - Area D.M. 31/01/1966 - G.U. 60 del 1966

1. Nella zona "sita nel territorio del comune di San Casciano Val di Pesa" di cui al D.M. 31/01/1966 G.U. 60 del 1966 individuata quale area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/04, per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, valgono le prescrizioni di cui ai successivi commi ai sensi della sezione 4 dell'allegato C alla disciplina del PIT/PPR.

2. (1.c.1.) La realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, garantisca, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, la qualità estetico-percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati.

3. (2.c.1.) Sono ammessi interventi di trasformazione a condizione che non alterino il rapporto storico e percettivo tra agroecosistemi e vegetazione naturale e seminaturale.

4. (2.c.2.) Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).

5. (2.c.3.) Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi

l'obiettivo della salvaguardia delle vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.

6. (3.c.1.) Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei centri e nuclei di crinale e del loro intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, a condizione che:

- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale;
- sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento delle finiture, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso;
- siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico ai centri e nuclei e le relative opere di arredo;
- sia conservato lo skyline degli insediamenti storici di crinale;
- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra nucleo di crinale e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto.

7. (3.c.2.) Gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati siano realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.

8. 3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- mantengano i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso i centri, i nuclei e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;
- eventuali impianti fotovoltaici con funzione di frangisole sono consentiti solo quando sono parte integrante di progetti architettonici integrati di autosufficienza complessiva del fabbricato, di alta qualità tecnologica, con l'esclusione dei criteri di mera sovrapposizione e/o aggiunta, con preferenza per quelli di tipo orientabile e/o aderenti alle superfici dei fronti.

9. (3.c.4.) Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

10. (3.c.5) Per gli interventi che interessano le ville e relativi parchi e giardini di valore storico-architettonico, nonché dei complessi architettonici e case coloniche di valore storico, architettonico e tipologico sono prescritti:

- il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;
- la compatibilità tra destinazioni d'uso e valore storico-architettonico dell'immobile;
- il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra villa e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto;
- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;
- la conservazione degli aspetti esteriori e dell'involucro, anche assicurando che eventuali serre

- solari o verande, non alterino le caratteristiche tipologiche e la qualità architettonica degli immobili o interferiscano con visuali di particolare pregio e quindi con i valori paesaggistici;
  - la conservazione delle opere complementari (percorsi, serre, limonaie, grotte, fontane, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimentazione delle acque, aiuole, giardini, annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitario);
  - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto;
  - l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;
  - gli interventi per il miglioramento del risparmio energetico siano realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici ed edilizi aventi valore storico-tradizionale, privilegiando soluzioni che inseriscano i nuovi spessori a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai.
11. (3.c.6.) Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.
12. (3.c.7.) Gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati siano realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.
13. (3.c.8.) Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agrarie e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:
- garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria di particolare interesse storico e/o paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento);
  - sia garantita la continuità della viabilità interpodere sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale;
  - sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari, (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);
  - siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli.
14. (3.c.9.) I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:
- in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;
  - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali e assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento, privilegiando l'utilizzo della viabilità esistente.
15. (3.c.10.) I nuovi annessi agricoli, compresi quelli per l'agricoltura amatoriale, siano realizzati:
- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;
  - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;
  - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco- compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.
16. (3.c.11.) Nella progettazione delle cantine siano evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti, i piazzali di pertinenza siano strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando, sui crinali e nelle aree ad elevata intervisibilità, la compatibilità con la morfologia dei luoghi,

privilegiando una localizzazione prossima ad una idonea rete viaria esistente.

17. (3.c.12.) Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.

18. (3.c.13.) Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica, sono ammessi a condizione che:

- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;
- il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto;
- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;
- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;
- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di naturalità e di ruralità del contesto;
- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

19. (3.c.14.) Non è ammessa la privatizzazione o l'interruzione dei percorsi di relazione fra crinali e fondovalle.

20. (4.c.1.) Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

21. (4.c.2.) Sono da escludere interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, tali da occludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo.

22. (4.c.3.) Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

23. (4.c.4.) Inoltre si fa condizione che:

- i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica e privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale garantiscano la qualità e la compatibilità con il contesto evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, a favore di una luce diffusa e soffusa;
- la realizzazione di piscine avvenga solo in spazi liberi o comunque privi di alberature d'alto fusto di pregio; dovrà prevedere l'impiego di materiali tradizionali, di interventi di mitigazione; gli apparati tecnici dovranno essere completamente interrati.

24. (4.c.5.) L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

25. (4.c.6.) Non è consentita la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto, compreso l'ampliamento di quelli esistenti, che interferiscano negativamente con le visuali panoramiche ad eccezione di quelli riconducibili ad attività di cantiere. Sono ammessi in tutti i casi in cui adottino soluzioni atte a minimizzarne l'impatto visivo, al fine di non compromettere gli elementi valoriali identificati nella scheda.

#### Art. 56 - Area D.M. 23/03/1970 - G.U. 101 del 1970

1. Nelle zone "lungo la superstrada Firenze-Siena comprese nei territori dei comuni di S.Casciano Val di Pesa, Barberino Val d'Elsa, Tavarnelle Val di Pesa e di Impruneta per una larghezza di m. 150 da ogni lato misurati dal centro della carreggiata" di cui al D.M. 23/03/1970 G.U. 101 del 1970, individuate

quali aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/04, per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, valgono le prescrizioni di cui ai successivi commi ai sensi della sezione 4 dell'allegato C alla disciplina del PIT/PPR.

2. (2.c.1.) Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco- sistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.

3. (3.c.1) Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:

- sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari, (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);
- siano evitati i rimodellamenti orografici che possono provocare il danneggiamento delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli.

4. (3.c.2) Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:

- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee;
- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto.

5. (3.c.3.) Gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale, ivi inclusa l'edilizia rurale, sono ammessi a condizione che:

- sia garantito il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale;
  - in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, sia garantito il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);
  - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico;
  - gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati siano realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta;
- sia garantito il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

6. (3.c.4.) Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.

7. (3.c.5.) Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); siano mitigati gli effetti di frattura sul paesaggio indotti dagli interventi infrastrutturali;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano coerenti con le modalità insediative storicamente consolidate, lette nelle componenti e

- relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;
- l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;
  - eventuali nuove edificazioni siano caratterizzate da una qualità progettuale adeguata ai valori paesaggistici di riferimento;
  - i progetti di nuove opere viarie (per quanto concerne i tracciati, le altimetrie, le intersezioni, ecc.) siano compatibili con la prioritaria esigenza di limitare le alterazioni dei contesti paesaggistici;
  - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale, sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale;
  - nella progettazione delle cantine siano evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti, e i piazzali di pertinenza siano strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando, sui crinali e nelle aree ad elevata intervisibilità, la compatibilità con la morfologia dei luoghi, privilegiando una localizzazione prossima ad una idonea rete viaria esistente.
8. (3.c.6.) Non sono ammessi:
- previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato;
  - interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate;
  - interventi che comportino la demolizione e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.
9. (3.c.7.) Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica, sono ammessi a condizione che:
- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;
  - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli,...) e i manufatti di corredo (pilastri, edicole, marginette, cippi,...) di valore storico-tradizionale;
  - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;
  - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto;
  - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;
  - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto.
10. (4.c.1.) Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:
- i cartelloni, i totem e le altre strutture di varia tipologia a carattere pubblicitario non interferiscano con le visuali principali e/o panoramiche e non devono essere collocati in prossimità dei beni architettonici tutelati;
  - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano compatibili (per dimensione, tipologia e materiali) coi caratteri dei luoghi, garantendo il mantenimento e il miglioramento delle visuali principali e/o panoramiche;
  - non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
  - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;
  - recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico;

- non incrementino l'attuale ingombro visivo nell'ambito degli interventi edilizi con particolare riferimento alle demolizioni e ricostruzioni;
  - riqualifichino ed eliminino i fenomeni di degrado diffuso presenti nelle aree di pertinenza delle strutture commerciali e industriali che fiancheggiano la superstrada Firenze-Siena;
  - i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica e privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale garantiscano la qualità e la compatibilità con il contesto.
11. (4.c.2.) L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono verso le Colline del Chianti.
12. (4.c.3.) Non sono consentiti interventi che comportino la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto, compreso l'ampliamento di quelli esistenti, che interferiscano negativamente con le visuali panoramiche ad eccezione di quelli riconducibili ad attività di cantiere. Sono ammessi in tutti i casi in cui adottino soluzioni atte a minimizzarne l'impatto visivo, al fine di non compromettere gli elementi valoriali identificati nella scheda.
13. (4.c.4.) Le barriere antirumore di nuova previsione devono essere realizzate con soluzioni tecnologiche innovative, che consentano di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, garantendo altresì l'ottimizzazione delle prestazioni antirumore, con priorità per l'impiego di materiali trasparenti.
14. (4.c.5.) I progetti relativi agli interventi infrastrutturali e alle opere connesse devono garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche attraverso l'utilizzo di soluzioni tecnologiche e di materiali innovativi in grado di favorire la maggiore armonizzazione delle opere con il contesto.

#### Art. 57 - Area D.M. 31/05/2001 - G.U. 200 del 2001

1. Nella zona "località "Ponterotto – Le Lame" ed aree limitrofe sita nel comune di San Casciano Val di Pesa di cui al D.M. 31/05/2001 G.U. 200 del 2001, individuate quali aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/04, per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, valgono le prescrizioni di cui ai successivi commi ai sensi della sezione 4 dell'allegato C alla disciplina del PIT/PPR.
2. (1.c.1.) La realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, garantisca, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, la qualità estetico-percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati.
3. (1.c.2.) Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.
4. (2.c.1.) Sono ammessi interventi di trasformazione a condizione che non alterino il rapporto storico e percettivo tra agroecosistemi e vegetazione naturale e seminaturale.
5. (2.c.2.) Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).
6. (2.c.3.) Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica.
7. (3.c.1.) Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dei centri e nuclei di crinale e del loro intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, a condizione che:
- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di fisionomia storica degli edifici e l'utilizzo di soluzioni



- formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con il contesto urbano e con i caratteri originali;
  - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di fisionomia storica evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
  - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento delle finiture, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso;
  - l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;
  - siano mantenuti i percorsi i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico ai centri e nuclei e le relative opere di arredo;
  - sia conservato il valore identitario dello skyline degli insediamenti storici di crinale;
  - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra nucleo di crinale e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto.
8. (3.c.2.) Gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati siano realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.
9. (3.c.3.) Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:
- mantengano i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
  - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
  - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
  - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
  - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
  - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso i centri, i nuclei e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;
  - eventuali impianti fotovoltaici con funzione di frangisole sono consentiti solo quando sono parte integrante di progetti architettonici integrati di autosufficienza complessiva del fabbricato, di alta qualità tecnologica, con l'esclusione dei criteri di mera sovrapposizione e/o aggiunta, con preferenza per quelli di tipo orientabile e/o aderenti alle superfici dei fronti.
10. (3.c.4.) Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.
11. (3.c.5.) Per gli interventi che interessano le ville e relativi parchi e giardini di valore storico-architettonico, nonché dei complessi architettonici e case coloniche di valore storico, architettonico e tipologico sono prescritti:
- il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;
  - il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra villa e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto;
  - la compatibilità tra destinazioni d'uso e valore storico-architettonico dell'immobile;
  - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;
  - la conservazione degli aspetti esteriori e dell'involucro, anche assicurando che eventuali serre solari o verande, non alterino le caratteristiche tipologiche e la qualità architettonica degli immobili o interferiscano con visuali di particolare pregio e quindi con i valori paesaggistici;
  - la conservazione delle opere complementari (percorsi, serre, limonaie, grotte, fontane, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimentazione delle acque, aiuole, giardini, annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitario);

- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto;
  - l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;
  - gli interventi per il miglioramento del risparmio energetico siano realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici ed edilizi aventi valore storico-tradizionale, privilegiando soluzioni che inseriscano i nuovi spessori a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai.
12. (3.c.6.) Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti di elementi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.
13. (3.c.7.) Gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati siano realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.
14. (3.c.8.) Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica, sono ammessi a condizione che:
- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;
  - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto;
  - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;
  - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastri, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;
  - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;
  - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di naturalità e di ruralità del contesto;
  - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.
15. (3.c.9.) Non è ammessa la privatizzazione o l'interruzione dei percorsi di relazione fra crinali e fondovalle.
16. (3.c.10.) Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agrarie e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:
- garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria di particolare interesse storico e/o paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento);
  - sia garantita la continuità della viabilità interpodere sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale;
  - sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari, (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali,

- grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);
  - siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli.
17. (3.c.11.) I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:
- in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;
  - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali e assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento, privilegiando l'utilizzo della viabilità esistente.
18. (3.c.12.) I nuovi annessi agricoli, compresi quelli per l'agricoltura amatoriale, siano realizzati:
- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;
  - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;
  - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.
19. (3.c.13.) Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.
20. (3.c.14.) Nella progettazione delle cantine siano evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti, i piazzali di pertinenza siano strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando, sui crinali e nelle aree ad elevata intervisibilità, la compatibilità con la morfologia dei luoghi, privilegiando una localizzazione prossima ad una idonea rete viaria esistente.
21. (3.c.15.) Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.
22. (4.c.1.) Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.
23. (4.c.2.) Sono da escludere interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, tali da occludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo.
24. (4.c.3.) Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.
25. (4.c.4.) Inoltre si fa condizione che:
- i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica e privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale garantiscano la qualità e la compatibilità con il contesto evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, a favore di una luce diffusa e soffusa.
26. (4.c.5.) L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.
27. (4.c.6.) Non sono consentiti interventi che comportino la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto, compreso l'ampliamento di quelli esistenti, che interferiscano negativamente con le visuali panoramiche ad eccezione di quelli riconducibili ad attività di cantiere. Sono ammessi in tutti i casi in cui adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo, al fine di non compromettere gli elementi valoriali identificati nella scheda.
28. (4.c.7.) La realizzazione di piscine potrà avvenire solo in spazi liberi o comunque privi di alberature d'alto fusto di pregio, dovrà prevedere l'impiego di materiali tradizionali, di interventi di mitigazione; gli apparati tecnici dovranno essere completamente interrati.

#### Art. 58 - Area D.M. 06/11/1956 - "Viale di cipressi a San Giovanni in Sugano"

1. Si tratta dell'area che comprende il doppio filare di cipressi posto ai due lati della strada che collega il complesso parrocchiale di San Giovanni in Sugano con la Via Empolese, per la quale è in corso

l'individuazione dei valori e disciplina d'uso da parte degli Enti Competenti e per la quale valgono, fino alla conclusione della fase sopra detta, le prescrizioni di cui ai successivi commi.

2. Sono da escludere interventi di trasformazione tali da occludere i varchi visuali verso l'emergenza valoriale riconosciuta dal vincolo.
3. Non sono consentiti interventi che comportino l'alterazione della struttura vegetazionale del viale che dovrà essere considerata elemento unitario e come tale tutelato e gestito anche dal punto di vista manutentivo.
4. L'eventuale sostituzione di esemplari abbattuti dovrà rispettare la composizione specifica del filare e le forme in esso adottate.
5. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.
6. Non sono ammessi interventi che modifichino l'andamento planimetrico ed altimetrico del viale e che alterino in modo sostanziale l'attuale finitura del manto stradale ed il trattamento delle finiture.

### **CAPO III - AREE TUTELE PER LEGGE**

Art. 59 - Territori contermini ai laghi di cui all'art. 142 comma 1 lettera b) del D.lgs 42/04.

1. Nelle aree individuate nella TAV. QC 9 Vincoli Paesaggistici del P.S. come aree vincolate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera b) del D.lgs 42/04 non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico. All'interno di tali formazioni non sono ammessi nuovi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione. Valgono inoltre le prescrizioni di cui ai successivi commi.
2. E' vietata qualsiasi forma di nuova edificazione ad esclusione degli interventi strettamente a servizio dell'infrastruttura. Gli interventi di trasformazione riguardano esclusivamente:
  - la gestione ambientale – con finalità di riqualificazione – delle formazioni ripariali e delle superfici lacustri;
  - la efficienza degli impianti pubblici di captazione idrica;
  - l'incremento delle fruibilità dei luoghi, con finalità ricreative, sportive e di educazione ambientale.
3. Gli interventi in generale:
  - a. non dovranno alterare l'assetto idrogeologico e dovranno garantire la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;
  - b. dovranno inserirsi nel contesto per lacuale secondo principi di coerenza paesaggistica e rispettare le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;
  - c. non dovranno compromettere le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo e modificare i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
  - d. non dovranno occludere i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non dovranno concorrere alla formazione di fronti urbani continui e non dovranno ridurre l'accessibilità alle rive dei laghi.
4. Qualsiasi intervento dovrà prevedere:
  - la Tutela dell'intero sistema idrografico che alimenta il bacino artificiale;
  - il controllo e manutenzione dei bordi del lago, con tutela attiva della vegetazione;
  - il controllo dell'attività agricola soprattutto in relazione all'uso di pesticidi e fertilizzanti, e di tutte le forme di inquinamento determinate dalle diverse attività sul territorio.
5. La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, 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.
6. Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono garantire il migliore inserimento paesaggistico privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

#### Art. 60 - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua di cui all'art. 142 comma 1 lettera c) del D.lgs 42/04

1. Nelle aree individuate nella tav. Tavola 10 Ricognizione dei vincoli - scala 1:10.000 come aree vincolate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D.lgs 42/04, 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:

- a. non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
- b. non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
- c. 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;
- d. 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.

2. 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.

3. 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:

- a. mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
- b. 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;
- c. non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- d. non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
- e. 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.

4. 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.

5. 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).

6. Sono ammessi, alle condizioni di cui al precedente comma 3 lettere b, c, d ed e:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;<sup>[1]</sup><sub>[SEP]</sub>
- gli impianti per la produzione di energia.

7. 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.

#### Art. 61 - Territori coperti da foreste e boschi di cui all'art. 142 comma 1 lettera g) del D.lgs 42/04

1. Nelle aree individuate nella tav. Tavola 10 Ricognizione dei vincoli - scala 1:10.000 come aree vincolate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera g) del D.lgs 42/04, gli interventi trasformativi ammessi e

previsti dal presente PO:

- non dovranno alterare i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non dovranno comportare 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.
- non dovranno modificare i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle).
- dovranno garantire 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.

2. Non è consentito 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.

#### **CAPO IV – AREE DI PARTICOLARE TUTELA ED AREE DEGRADATE**

##### **Art. 62 - Aree di tutela archeologica**

1. Ai fini dell'applicazione della disciplina dell'art. 142, c.1, lettera m del D.lgs 42/2004, nel territorio del Comune di San Casciano in Val di Pesa non sono presenti "zone di interesse archeologico".

2. Le aree di tutela archeologica sono componenti del patrimonio territoriale. Nella tavola QC11 del Piano Strutturale e relativo Allegato 1 alla Relazione Generale del P.S., sulla base delle fonti disponibili basate sia su ritrovamenti in loco sia su fonti di tipo storico-documentale, sono evidenziate le aree con evidenze archeologiche presenti sul territorio comunale.

3. Nelle aree con evidenze archeologiche ogni intervento che preveda scavi o movimenti di terra è soggetto alla preventiva comunicazione alla competente Soprintendenza che valuterà nei termini consentiti dalle normative vigenti eventuali prescrizioni, fatti salvi gli ordinari movimenti agricoli per l'ordinaria lavorazione dei terreni.

4. Per gli interventi di nuova edificazione o consistenti trasformazioni in profondità la competente Soprintendenza potrà subordinare l'esecuzione dei lavori ad indagini archeologiche preventive e richiedere il controllo in corso d'opera, a carico dell'esecutore dei lavori.

5. Su tutto il territorio comunale, sono valide le disposizioni di cui agli articoli 90-93 del D.lgs. 42/2004 , nonché per le opere pubbliche l'art. 25 del D.lgs 50/2016. Nel caso in cui in corso di esecuzione di lavori si verificassero scoperte archeologiche fortuite in corso d'opera è fatto obbligo, nel rispetto della normativa vigente, sospendere immediatamente i lavori e di avvertire entro 24 ore la Soprintendenza o il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per il territorio e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. L'eventuale danno arrecato al patrimonio archeologico è sanzionato dall'art. 733 del Codice Penale.

6. In caso di rinvenimento di emergenze di valore archeologico la Soprintendenza anche su richiesta dall'Amministrazione Comunale può avviare il procedimento per la dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell'art. 14 del D.lgs. 42/2004.

7. Le schede delle testimonianze archeologiche documentate del Piano Strutturale sono suscettibili di integrazioni in conseguenza di approfondimenti documentali o di nuovi ritrovamenti.

##### **Art. 63 - Alberi di particolare pregio forestale e paesaggistico**

1. Gli alberi di particolare pregio forestale e paesaggistico, fanno parte del patrimonio territoriale del Comune di San Casciano in Val di Pesa e sono puntualmente schedati nell'Allegato 5 della Relazione Generale del Piano Strutturale.

2. In conformità al PIT/PPR in relazione alla struttura ecosistemica e della percezione si dettano le seguenti prescrizioni:

- a) Non sono consentiti abbattimenti o interventi che possano recare danno agli alberi di cui trattasi.
- b) I proprietari, nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme, sono tenuti alla loro corretta manutenzione finalizzata al fine di preservare la specie.

c) E' inedificabile l'area circostante fino ad una superficie pari ad almeno il doppio dell'area di insistenza della chioma.

3. Le schede contenute nell'Allegato 5 della Relazione Generale del Piano Strutturale sono suscettibili di integrazioni in conseguenza di approfondimenti documentali o di nuovi ritrovamenti.

4. Gli alberi di particolare pregio forestale e paesaggistico potranno essere riconosciuti quali alberi monumentali solo successivamente al parere della Commissione Regionale del Paesaggio.

#### Art. 64 - Manufatti votivi di valore storico testimoniale

1. Al fine di tutelare le testimoniate votive presenti sul territorio quali elementi di valore storico ed antropologico fortemente identitario del territorio e componenti del patrimonio territoriale del Comune, sono stati evidenziati nelle tavole del Piano Strutturale, con relativo Allegato 3 della Relazione Generale, i manufatti votivi di ancora presenti sul territorio.

2. I proprietari di tali manufatti, nel rispetto delle disposizioni del presente piano, sono tenuti alla loro manutenzione e restauro e risanamento conservativo.

3. Non è consentita la demolizione o spostamento. Le schede contenute nell'allegato 3 della Relazione Generale del PS sono suscettibili di integrazioni in conseguenza di approfondimenti documentali o di nuovi ritrovamenti.

#### Art. 65 - Pozzi e sorgenti

1. Negli elaborati del quadro conoscitivo del Piano Strutturale sono evidenziati i pozzi, le sorgenti e i punti di presa per l'approvvigionamento idrico per il consumo umano e le relative zone di tutela assoluta e quella di rispetto per un raggio di 200 ml dal punto di captazione come definite ai sensi del D.lgs. 152/2006.

#### Art. 66 - Biotopi e geotopi

1. Negli elaborati del quadro conoscitivo del Piano Strutturale sono evidenziati, sulla base delle perimetrazioni date dal PTCP provinciale, i biotopi e geotopi. In tali aree ai fini della tutela delle risorse del suolo, delle acque, della flora e fauna sono vietati:

- La realizzazione qualsiasi manufatto fatta eccezione per gli annessi necessari alla conduzione del fondo;
- Attività che potrebbero danneggiare gli elementi geologici e biologici;
- La loro raccolta o asportazione tranne che motivi di ricerca eseguite da soggetti competenti.

2. Nei geotopi è vietata l'attività di coltivazione del suolo, del pascolo e silvicoltura.

#### Art. 67 - Gli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado

1. Il PS nella Tav. PS\_STR\_03\_ Individuazione degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado ha individuato le aree caratterizzate da degrado socio-economico, intendendo con quelle connotate da "condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, o con presenza di strutture non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto urbano di riferimento" così come definite dal comma 1 lettera b dell'art.123 della LR 65/2014.

2. Il presente PO recepisce l'individuazione delle aree compromesse o comunque interessate da interventi urbanistico-edilizi, che necessitano di riqualificazione per la miglior ricomposizione del paesaggio nel suo complesso, di cui al precedente comma 1 e che risultano:

- a. le aree industriali esistenti abbandonate e/o scarsamente utilizzate esistenti all'interno del Territorio Urbanizzato, per le quali il PO prevede interventi di riqualificazione e recupero, anche mediante possibile delocalizzazione di volumetrie esistenti non più congrue rispetto ai tessuti urbani di appartenenza;
- b. gli edifici esistenti mal conservati, non completati e/o abbandonati che necessitano di interventi di riqualificazione.

## PARTE 2 - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

### TITOLO VI - ASSETTI URBANI E INFRASTRUTTURALI

#### CAPO I – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

##### Art. 68 - Parametri urbanistici ed edilizi

1. Per l'attuazione delle previsioni del PO costituiscono riferimento le definizioni unificate dei parametri urbanistici ed edilizi contenute nel "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio" di cui D.P.G.R. n. 39/R del 24/07/2018.

##### Art. 69 - Disposizioni sulle distanze

1. Tutti gli interventi urbanistici ed edilizi sono tenuti a rispettare i limiti di distanza tra fabbricati di cui all'art. 9 del D.M. 1444/68.
2. Per distanza si intende la lunghezza sul piano orizzontale del segmento minimo che unisce l'edificio con il confine di riferimento che può essere quello di proprietà, di una strada, tra edifici, tra pareti finestrate, ecc.
3. Per distanza tra fabbricati si intende la misura intercorrente fra il punto più avanzato di ciascuna delle costruzioni frontestanti ivi compresi gli elementi esterni alla parete perimetrale dell'edificio che costituiscono superficie coperta ai sensi della normativa vigente.
4. La distanza tra fabbricati si misura ortogonalmente a ciascuna delle pareti interessate e si considera verificata se, in ciascun punto, risulta pari o superiore al minimo prescritto.
5. Non costituiscono distanza gli elementi aggettanti di un edificio quali sporti di gronda, cornicioni, mensole, elementi di decoro, balconi ecc. purché il loro oggetto non superi 1,50 ml.
6. Qualsiasi intervento di nuova costruzione o che comporti modifica della sagoma esistente è prescritta una distanza minima tra le pareti finestrate dell'edificio interessato dal progetto e quelli antistanti pari ad un minimo assoluto di 10,00 ml. La prescrizione si applica anche nel caso che una sola delle pareti sia finestrata. Nel caso di nuova edificazione, le distanze tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
7. Sono fatti salvi i casi di deroga alle distanze minime assolute tra fabbricati previsti dalle normative vigenti statali e regionali e le disposizioni in materia di efficienza energetica degli edifici.
8. Nel calcolo della distanza sono compresi tutti gli elementi costruttivi compresi i manufatti accessori anche se non delimitati da pareti.
9. Possono essere ammesse deroghe alle distanze tra fabbricati nei seguenti casi:
  - interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa da eseguirsi sul patrimonio edilizio esistente nelle zone corrispondenti alle zone A dei cui al DM 1444/68 purché tali distanze risultino uguali o superiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o testimoniale;
  - fra edifici o gruppi di edifici ricompresi nei perimetri delle aree oggetto di Piani Attuativi;
  - nei casi di deroga previsti dall'art. 9 del DM 1444/68.
10. La distanza dai confini si misura ortogonalmente a ciascuna delle pareti interessate e radialmente rispetto a ciascuno spigolo della costruzione. Essa si considera verificata se, in ciascun punto, risulta pari o superiore al minimo prescritto.
11. In qualsiasi intervento di nuova costruzione, o che comporti modificazione della sagoma esistente, deve essere rispettata la distanza minima di 5,00 ml tra l'edificio interessato dal progetto ed i confini di proprietà. Ciò vale per ogni tipo di intervento che comporti edificazione, anche mediante terrapieno, al di sopra del piano di campagna. Sono fatte salve particolari distanze previste dalle normative vigenti relative all'esecuzione di opere pubbliche o di pubblica utilità e pubblica sicurezza.
13. Non è richiesto il rispetto della distanza minima dal confine per le costruzioni che debbano erigersi in aderenza al confine nei seguenti casi:
  - costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà ( con appoggio



sul muro reso comune ai sensi dell'art. 874 del codice civile o con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 del codice civile), fatto salvo il rispetto delle distanze imposto dalla normativa sismica.

- costruzioni da realizzarsi sul confine di proprietà in forza della libertà di scelta del primo edificante (principio di prevenzione).
- in caso di esplicito accordo tra i proprietari confinanti risultante da specifico atto pubblico o scrittura privata trascritta. L'accordo dovrà garantire che l'altro proprietario si impegni ad arretrare il proprio edificio a distanza tale da assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici.

14. L'accordo tra i confinanti costituisce condizione essenziale per l'efficacia del titolo abilitativo ogni volta si intenda costruire a distanza inferiore a quella prescritta dalla legge, ad eccezione dei casi di sopraelevazione in cui, fermo restando il rispetto dei minimi prescritti dal codice civile, potrà essere mantenuta la distanza esistente.

15. Per distanza dalle strade si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il limite della sede stradale con il corpo più avanzato della costruzione, ivi compresi gli elementi esterni alla parete perimetrale dell'edificio che costituiscono superficie coperta a sensi della normativa vigente, fatti salvi i piccoli aggetti inferiori a 1,50 ml. Per quanto attiene alla distanze dalle varie tipologie di strade si rimanda alla normativa del nuovo codice della strada.

16. Entro il perimetro dei centri abitati la distanza degli edifici dal bordo stradale non può essere inferiore a 5,00 ml, salvo dimostrata impossibilità da verificare con l'eventuale soggetto proprietario/gestore della strada e fatte salve particolari disposizioni delle presenti norme.

## CAPO II - CATEGORIE DEGLI INTERVENTI

### Art. 70 - Disposizioni generali

1. Ai fini e per l'applicazione delle presenti norme vengono fornite specifiche ed integrazioni rispetto alle categorie di intervento edilizio e urbanistico previste dalla normativa vigente nazionale e regionale.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva vengono ulteriormente articolati al fine di tutelare il rispetto degli aspetti storici, architettonici e strutturali del patrimonio edilizio esistente.
3. Per quanto riguarda le definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi e le definizioni degli elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni previsti dal D.P.G.R. n.39/R/2018, modalità costruttive, igiene e sicurezza si rimanda al Regolamento Edilizio.

### Art. 71 - Interventi di manutenzione

1. Gli interventi di manutenzione sono suddivisi in manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria:
  - Gli interventi di **manutenzione ordinaria**, individuati dal PO con la sigla **MO**, come definiti dalla normativa nazionale e regionale vigente.
  - Gli interventi di **manutenzione straordinaria**, individuati dal PO con la sigla **MS**, come definiti dalla normativa nazionale e regionale vigente
2. Quando nel PO si fa riferimento alla sola sigla **M** si intende che sono ricomprese entrambe le articolazioni di cui al precedente comma 1.

### Art. 72 - Interventi di restauro e risanamento conservativo

1. Gli interventi di **restauro e risanamento conservativo** individuati dal PO con la sigla **RRC**, come definiti dalla normativa nazionale e regionale vigente.

### Art. 73 - Interventi di ristrutturazione edilizia

1. Per la definizione degli interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE) si rimanda alla normativa nazionale e regionale vigente. Essi comprendono gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla LR 5/2010 e s.m.i.

Gli interventi di **ristrutturazione edilizia**, in attuazione delle disposizioni delle normative regionali e nazionali vigenti sono suddivisi in:

- a. ristrutturazione edilizia **conservativa (REV)**
- b. ristrutturazione edilizia **ricostruttiva (RED)**

2. La **ristrutturazione edilizia conservativa (REV)** comprende gli interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo, definiti dalla LR 65/2014 e s.m.i

3. Ai fini dell'attuazione degli interventi previsti nel presente PO, la ristrutturazione edilizia conservativa si articola nelle seguenti categorie:

- **REV1** - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
- **REV2** - ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna
- **REV3** - ristrutturazione edilizia conservativa con svuotamento dell'organismo edilizio esistente
- **REV4** - ristrutturazione edilizia conservativa comportante modifica della sagoma

4. **REV1** - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio.

Sono interventi di riqualificazione complessiva degli edifici esistenti o di parti di essi e di loro riorganizzazione funzionale, anche finalizzata al mutamento della destinazione d'uso eseguiti nel rispetto degli aspetti di pregio sopra detti mediante impiego di appropriate tecniche costruttive idonee a salvaguardare gli elementi architettonici, decorativi e caratteristici dell'edificio.

Tali interventi **non possono comportare**:

- a) demolizione totale o parziale dell'edificio ad eccezione dell'eliminazione di eventuali superfetazioni chiaramente leggibili rispetto alla struttura originaria dell'edificio;
- b) modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti e delle relative quote di calpestio;
- c) modifiche significative delle strutture verticali;
- d) realizzazione e modifiche significative ai collegamenti verticali fatto salvo evidente non corrispondenza tra il valore attribuito all'edificio rispetto alle caratteristiche documentate degli interni e fatta salva la necessità di collegare un vano esistente mediante installazione di scala secondaria di limitate dimensioni, facile amovibilità, non in muratura e priva di collegamenti con le strutture verticali, da integrare in coerenza con l'ambiente ove ubicata.
- e) modifiche all'involucro edilizio e/o alla sagoma del fabbricato. Viene fatta eccezione per:
  1. la realizzazione di locali accessori interrati e seminterrati al di sotto del sedime dell'edificio con accesso mediante collegamento interno dai vani superiori o per il miglioramento della salubrità di locali accessori esistenti. Gli interventi devono evitare alterazioni tipologiche e garantire la stabilità dell'edificio;
  2. la realizzazione di terrazze a tasca su edifici diversi da quelli di cui alla lettera g) del presente comma;
  3. interventi nel resede comportanti modeste alterazioni delle quote perimetrali dell'edificio per la realizzazione di marciapiedi o altre piccole sistemazioni ;
- f) Incrementi di Superficie Utile (SU) per la realizzazione di nuove strutture orizzontali o traslazione delle strutture orizzontali esistenti;
- g) la realizzazione di terrazze, terrazze a tasca e balconi sugli edifici esistenti nel tessuto urbano storico CS (centro storico), S1 ed S2 e sugli edifici esistenti in territorio aperto classificati come RV (rilevante valore) e V (valore medio).

Attraverso i presenti interventi, purché nel rispetto ed in coerenza degli aspetti di pregio degli edifici è **possibile**:

- a. la sostituzione di alcuni e circoscritti elementi costitutivi dell'edificio che si rendano necessari per motivi, opportunamente documentati, di sicurezza statica;
- b. la realizzazione di balconi e terrazze, su edifici diversi da quelli di cui al punto precedente, per i quali sia dimostrata l'inesistenza di elementi di pregio, mantenendo la composizione originaria dei prospetti principali degli edifici.
- c. incrementi di Superficie Accessoria (SA) all'interno dell'involucro edilizio esistente;
- d. il completamento delle superfici di solaio conseguenti alla modifica e/o eliminazione di corpi scale anche se ciò comporta un relativo incremento di Superficie Utile (SU).

Nel caso l'intervento interessi edifici di Rilevante Valore (RV) o Valore Medio (V) deve rapportarsi anche con le aree esterne dell'edificio al fine di garantire la conservazione del rapporto storicizzato edificio/intorno (strade, accessi, quote del terreno, punti di vista panoramici da e verso l'edificio, proporzionalità con gli edifici adiacenti o limitrofi esistenti e loro aggregazione storica).

Nel caso di immobili sottoposti a tutela monumentale ai sensi del D.lgs 42/2004 oltre al rispetto delle presenti norme deve essere acquisito il preventivo nulla osta dalla competente Soprintendenza.

5. **REV2** - ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna

Sono interventi di riorganizzazione funzionale di edifici esistenti o parti di essi anche finalizzata al mutamento della destinazione d'uso eseguiti mediante impiego di appropriate tecniche costruttive compatibili con gli elementi architettonici, decorativi e caratteristici dell'edificio.

Tali interventi **non possono comportare**:

- a) demolizione totale o parziale dell'edificio ad eccezione dell'eliminazione di eventuali superfetazioni chiaramente leggibili rispetto alla struttura originaria dell'edificio;
- b) modifiche all'involucro edilizio e/o alla sagoma del fabbricato fatta eccezione per gli interventi più sotto elencati;

Attraverso i presenti interventi, purché nel rispetto ed in coerenza con l'architettura degli edifici **è sono possibili**:

1. modifiche all'involucro edilizio e/o alla sagoma del fabbricato finalizzata all'inserimento di innovazioni necessarie all'adeguamento alla normativa antisismica, al tamponamento di logge, tettoie in muratura esistenti ed aderenti all'edificio di riferimento e all'esecuzione di limitate modifiche della copertura che comportino alterazioni architettoniche e non determinino incrementi della Superficie Calpestabile (SCal) fatta eccezione per la realizzazione di terrazze e balconi ove consentito dallo specifico tessuto e fatto salvo quanto disciplinato al precedente comma 4;
2. modifiche all'involucro edilizio e/o alla sagoma del fabbricato finalizzata alla realizzazione di locali accessori interrati e seminterrati al di sotto del sedime dell'edificio con accesso mediante collegamento interno dai vani superiori o realizzati per il miglioramento della salubrità di locali accessori esistenti. Gli interventi devono evitare alterazioni tipologiche e garantire la stabilità dell'edificio
3. incrementi di Superficie Utile (SU) e Superficie accessoria (SA) finalizzate alla realizzazione di nuove strutture orizzontali o traslazione di quelle esistenti senza tuttavia aumentare la volumetria complessiva attraverso modifiche all'involucro edilizio e/o alla sagoma del fabbricato;
4. modifiche alle strutture verticali e orizzontali dell'edificio che non determinino svuotamento dell'involucro edilizio e/o modifica della tipologia dell'edificio esistente.
5. modifiche della sagoma dell'edificio al fine di consentire interventi nel resede comportanti modeste alterazioni delle quote perimetrali dell'edificio;

#### 6. REV3 - Ristrutturazione edilizia conservativa con svuotamento dell'organismo edilizio esistente

Sono interventi di riorganizzazione funzionale di interi edifici comportanti anche importanti modifiche strutturali anche finalizzati al mutamento di destinazione d'uso. Tali interventi possono portare anche allo svuotamento dell'organismo edilizio salvaguardando tuttavia le delimitazioni esterne esistenti.

**Non sono consentiti**:

- a) demolizione totale o parziale dell'edificio ad eccezione dell'eliminazione di eventuali superfetazioni chiaramente leggibili rispetto alla struttura originaria dell'edificio;
- b) incrementi della volumetria complessiva ma solo incrementi di volume (VE) all'interno dell'involucro edilizio ad eccezione di quanto sotto riportato.

**Sono possibili** modifiche all'involucro edilizio e/o alla sagoma del fabbricato finalizzate:

1. all'inserimento di innovazioni necessarie all'adeguamento alla normativa antisismica;
2. al tamponamento di logge, tettoie esistenti in muratura aderenti all'edificio di riferimento;
3. all'esecuzione di modifiche della copertura che possono comportare anche parziali alterazioni architettoniche e non determinino aumenti della superficie calpestabile;
4. alla realizzazione di terrazze e balconi ove consentito dallo specifico tessuto;
5. all'esecuzione di aumenti di superficie accessoria (SA) interrata e seminterrata, salvo il rispetto dei requisiti igienico sanitari, sotto la proiezione del sedime o realizzati per il miglioramento della salubrità di locali accessori esistenti;
6. a modifiche della sagoma dell'edificio al fine di consentire interventi nel resede comportanti modeste alterazioni delle quote perimetrali dell'edificio.

#### 7. REV4 - ristrutturazione edilizia conservativa comportante modifica della sagoma

Sono interventi che possono comportare modifiche all'involucro edilizio e alla sagoma del fabbricato compresa la significativa modifica della geometria delle coperture sia dal punto di vista tipologico che architettonico.

**Non sono consentiti**:

- demolizione totale o parziale dell'edificio ad eccezione dell'eliminazione di eventuali superfetazioni chiaramente leggibili rispetto alla struttura originaria dell'edificio;

**Sono possibili:**

- esecuzione di aumenti di superficie accessoria (SA) interrata e seminterrata, salvo il rispetto dei requisiti igienico sanitari, sotto la proiezione del sedime.

8. Ai fini dell'attuazione degli interventi previsti nel presente PO la **ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RED)** si articola nelle seguenti categorie:

- **RED1** - Ristrutturazione edilizia ricostruttiva fedele
- **RED2** - Ristrutturazione edilizia ricostruttiva mediante demolizione e contestuale ricostruzione
- **RED3** - Ristrutturazione edilizia ricostruttiva finalizzata al ripristino su immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice o ricadenti all'interno delle zone A o assimilate

9. **RED1** - Ristrutturazione edilizia ricostruttiva fedele

Sono interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti o parti di essi definiti dall'art. 134, comma 1, lettera h) punto 1) della LR 65/2014 e s.m.i.

10. **RED2** - Ristrutturazione edilizia ricostruttiva mediante demolizione e contestuale ricostruzione

**a ) Immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Codice o ricadenti all'esterno delle zone A o assimilate**

Sono interventi di demolizione e contestuale ricostruzione definiti dall'art. 134, comma 1, lettera h) punto 2) della L.R. 65/2014 e s.m.i. Possono comportare incrementi di volumetria complessiva per gli incrementi di superficie accessoria totalmente interrati sotto la proiezione del sedime e per la realizzazione di volumi tecnici delle dimensioni limitate alle necessità degli impianti da allocarvi.

Non rispettando l'originaria configurazione l'intervento dovrà rispettare le normative vigenti in merito alle distanze.

**b) Immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice o ricadenti all'interno delle zone A o assimilate**

Sono interventi di demolizione e contestuale ricostruzione definiti dall'art. 134, comma 1, lettera h) punto 3 della LR 65/2014 e s.m.i.

11. **RED3** - Ristrutturazione edilizia ricostruttiva finalizzata al ripristino

12. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva finalizzata al ripristino su immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice o ricadenti all'interno delle zone A o assimilate

Sono interventi di ripristino di edifici o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione definiti dall'art. 134, comma 1, lettera h) comma 4) della LR 65/2014 e s.m.i.,

Si intendono crollati e demoliti edifici caduti conseguentemente a calamità naturali, specifici provvedimenti di messa in sicurezza o mancata manutenzione purché documentabili oggettivamente le originarie consistenze planimetriche, altimetriche e volumetriche nonché area di sedime.

L'intervento di ricostruzione, nel rispetto della sagoma e prospetti dell'edificio preesistente originaria, deve riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, garantendo, anche nell'uso dei materiali e delle finiture, un corretto inserimento nel contesto, sia esso rurale che urbano.

Non sono consentiti incrementi di volumetria complessiva.

L'ubicazione dell'edificio oggetto di ricostruzione non dovrà discostarsi dall'area dell'originario sedime seppur non coincidente.

Ai fini del recupero, la consistenza planivolumetrica antecedente il degrado fisico deve essere rilevabile da elementi strutturali rilevabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio quali:

- esistenza in sito di parti di edificio rimanenti che consentano sia planimetricamente che in alzato, una precisa ed inequivocabile identificazione dello stesso, della sua altezza e delle sue caratteristiche costruttive;

- presentazione, a cura dell'avente titolo, di documentazione inequivocabile in ordine alla consistenza legittima originaria o preesistente al crollo: planimetria, prospetti, caratteristiche costruttive. La documentazione potrà essere costituita da documenti storici, fotografie, atti catastali, contratti o atti relativi a trasferimenti o altri atti probanti che ne illustrino con chiarezza, sedime, consistenza e le cause che hanno comportato la perdita del bene.

Le destinazioni ammesse per l'edificio o parte di esso soggetto a ricostruzione sono quelle antecedenti al crollo e dimostrate da idonea documentazione. In ragione della fedeltà alla configurazione d'origine, per l'intervento di ricostruzione si applicano le distanze originarie dai confini e dagli edifici.

#### Art. 74 - Interventi di ripristino edifici

##### 1. **RIP1** – Ripristino edifici con modifica della sagoma

Sono interventi di ripristino, definiti dall'art. 134, comma 1, lettera i) della L.R. 64/2014 e s.m.i, di edifici o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della consistenza legittima antecedente al crollo e della sua configurazione attraverso interventi di ricostruzione comportanti modifiche della sagoma originaria.

Si intendono crollati e demoliti edifici caduti conseguentemente a calamità naturali, specifici provvedimenti di messa in sicurezza o mancata manutenzione purché documentabili oggettivamente le originarie consistenze planimetriche, altimetriche e volumetriche nonché area di sedime.

L'intervento di ricostruzione deve riproporre caratteristiche tipologiche formali e costruttive che garantiscano un'elevata qualità progettuale ed architettonica, il corretto inserimento paesaggistico nonché un adeguato studio del contesto di riferimento sia esso rurale che urbano.

L'ubicazione dell'edificio oggetto di ripristino non dovrà discostarsi dall'area dell'originario sedime seppur non coincidente.

E' consentita la realizzazione di volumi tecnici delle dimensioni limitate alle necessità degli impianti da allocarvi.

Le destinazioni ammesse per l'edificio soggetto a ripristino sono quelle antecedenti al crollo e dimostrate da idonea documentazione in ragione della fedeltà alla configurazione d'origine o legittima. Per l'intervento di ripristino si applicano le stesse distanze originarie dai confini e dagli edifici.

Ai fini del recupero, la consistenza planivolumetrica antecedente il degrado fisico, deve essere rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa, tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio quali:

- esistenza in sito di parti di edificio rimanenti;
- presentazione, a cura dell'avente titolo, di documentazione inequivocabile in ordine alla consistenza legittima originaria o preesistente al crollo: planimetria, prospetti, caratteristiche costruttive. La documentazione potrà essere costituita da documenti storici, fotografie, atti catastali, contratti o atti relativi a trasferimenti o altri atti probanti che ne illustrino con chiarezza, sedime, consistenza e le cause che hanno comportato la perdita del bene.

##### 2. **RIP2** - Ripristino edifici diruti in territorio aperto

Sono interventi di ripristino di edifici o parti di essi crollati per i quali non sia possibile accertare l'originaria consistenza e configurazione altimetrica originaria in quanto carente di connotati fisici essenziali rilevabili in loco e di idonea documentazione storica, grafica e/o fotografica come richiesta per gli interventi di RIP1.

In tali casi dovrà comunque essere data evidenza della consistenza planimetrica ancora esistente in loco a seguito di opportuno rilievo corredata da tutta la documentazione storico, grafica e planimetrica che ne attesti l'effettiva esistenza e area di sedime.

Gli immobili sopra descritti potranno essere ricostruiti solo con uso agricolo a servizio del fondo sul quale sono ubicati, con altezza utile non superiore a 2,50 ml, senza che l'intervento debba comportare la necessità di realizzare nuova viabilità rurale, impianti ed opere di urbanizzazione.

L'intervento di ripristino dovrà riproporre tipologie architettoniche della tradizione rurale toscana sia per quanto riguarda l'uso dei materiali che delle finiture e non potrà superare la dimensione di 50 mq di superficie coperta anche se in loco dovessero essere riscontrate tracce di preesistenza di maggiore dimensione.

L'ubicazione dell'edificio oggetto di ricostruzione non dovrà discostarsi dall'area dell'originario sedime seppur non coincidente

E' consentita la realizzazione di volumi tecnici delle dimensioni limitate alle necessità degli impianti da allocarvi.

#### Art. 75 - Interventi di addizione volumetrica

1. Gli interventi di **addizione volumetrica** agli edifici esistenti sono *“quelli realizzate mediante*

*ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente*”, ai sensi della lettera g) comma 1 dell'art.134 della LR 65/2014 e s.m.i.

2. Ai fini dell'attuazione degli interventi previsti nel presente PO l'addizione volumetrica si articola nelle seguenti categorie:

- **AV1** - ampliamento in aderenza orizzontale
- **AV2** - ampliamento in sopraelevazione
- **AV3** – ampliamento con rialzamento della copertura dell'ultimo piano
- **AV4** - ampliamento una tantum per gli edifici agricoli fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo di 300 metri cubi e del 10 per cento del volume esistente sugli annessi agricoli.

3. **AV1** - ampliamento in aderenza orizzontale

Sono interventi che prevedono l'aggiunta di un nuovo volume in aderenza al fabbricato esistente, con conseguente modifica orizzontale della sagoma esistente. Gli interventi di ampliamento in aderenza orizzontale dovranno garantire il rispetto degli elementi tipologici e architettonici esistenti e la coerenza con le parti dell'edificio eventualmente non interessate dall'intervento e dovranno garantire, se posti a terra, il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo. Il nuovo volume in ampliamento sarà dimensionato in relazione alla superficie dell'edificio esistente al quale l'intervento si riferisce, secondo la percentuale indicata dal PO per ogni tessuto insediativo o direttamente riportata nelle norme o nelle schede normative.

4. **AV2** - ampliamento in sopraelevazione

Sono interventi che prevedono la sopraelevazione dell'ultimo piano di un edificio esistente secondo parametri indicati dal PO per ogni tessuto insediativo o direttamente riportata nelle norme o nelle schede normative.

5. **AV3** – ampliamento con rialzamento della copertura dell'ultimo piano

Sono interventi che prevedono l'ampliamento di un edificio esistente tramite il rialzamento della copertura dell'ultimo piano, anche se non risulti abitato, nella misura massima di ml 0,60 anche con incrementi di superficie calpestabile. L'intervento potrà prevedere anche la realizzazione **delle** di nuove unità immobiliari.

Il progetto dovrà dimostrare come l'intervento raggiunga un rapporto armonico e coerente con il paesaggio e con gli edifici contigui e costituisca con l'esistente edificio, un insieme unitario e morfologicamente compatibile.

6. Gli incrementi di superficie consentiti dal presente PO non sono cumulabili con gli ampliamenti effettuati nell'ambito dell'applicazione della Legge Regionale 24/09.

#### Art. 76 - Interventi di sostituzione edilizia

1. Gli interventi di **sostituzione edilizia**, individuati dal PO con la sigla, SOV sono quelli che prevedono “la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti definiti dall'art. 134, comma 1, lettera l) della L.R. 65/2014 e s.m.i.

2. Tali interventi devono portare all'aumento della qualità specifica dell'edificio, e delle sue relazioni con il contesto, derivanti dall'aumento della qualità architettonica e dalla sistemazione delle aree di pertinenza. Qualora l'intervento di sostituzione si applichi a edifici in territorio rurale, esso è accompagnato da apposite elaborazioni che dimostrino il miglioramento non solo architettonico (ossia “puntuale” del manufatto), ma relazionale, ossia del medesimo con la pertinenza edilizia e con il contesto paesaggistico più esteso, verificato almeno secondo i criteri del “quanto e come vedo e sono visto”, nelle quali siano descritte le opere di sistemazione ambientale e sia determinata la pertinenza edilizia.

3. L'incremento di volume sarà dimensionato in relazione alla superficie demolita dell'edificio preesistente, secondo la percentuale indicata dal PO per ogni tessuto insediativo o direttamente riportata nelle norme o nelle schede normative.

4. In territorio rurale, in assenza di resede catastale storicamente individuato, per disegno dei lotti si intende l'area contigua di un edificio o complesso di edifici costituita dalle aree ad uso esclusivo dello/degli stesso/i, delimitato da emergenze geografiche naturali e antropiche stratificate nel tempo.

**Art. 77 - Interventi di demolizione senza ricostruzione**

1. Gli interventi di **demolizione senza ricostruzione**, individuati dal PO con la sigla D, si applicano a componenti incongrue quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con il contesto nel quale si collocano o con l'edificio principale al quale comportano danneggiamento percettivo e funzionale. Detti interventi incrementano quantità e qualità degli spazi liberi privati e pubblici e di conseguenza la qualità complessiva del contesto, sia esso urbano o rurale. Vi sono compresi la demolizione dei manufatti incongrui e la rimozione delle opere di sistemazione esterna a verde e arredo non consoni al tipo di tessuto urbano o di contesto ambientale e paesaggistico.

**Art. 78 - Interventi di nuova edificazione**

1. Gli interventi di **nuova edificazione** sono disciplinati dalla normativa nazionale e regionale vigente e corrispondono ad interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia incidenti sulle risorse del territorio.

2. Gli interventi di nuova costruzione in territorio urbanizzato sono disciplinati dalle presenti norme al Titolo VIII Interventi di trasformazione degli assetti insediativi.

3. Gli interventi di nuova costruzione in territorio rurale sono disciplinati dalle presenti norme al Titolo VII Disciplina del territorio rurale - Capo IV – nuove costruzioni in zona agricola.

4. Nelle nuove edificazioni, nel caso in cui l'andamento naturale del terreno non sia pianeggiante, ai fini della determinazione per il calcolo dell'altezza del fronte (HF), si dovrà tracciare la parallela al piano di campagna corrispondente all'altezza massima consentita dalle presenti norme, e verificare che tutti i fronti dell'edificio si collochino entro tale fascia. Si allegano alle presenti norme alcuni schemi esemplificativi. Il Regolamento Edilizio potrà eventualmente prevedere ulteriori schemi esemplificativi.

**Art. 79 - Interventi di ristrutturazione urbanistica**

1. Gli interventi di **ristrutturazione urbanistica**, attuabili nel rispetto della normativa regionale vigente mediante Piani Attuativi, corrispondono a *“quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale”*, così come definiti dall'art. 3, comma 1, lett. f) del D.lgs 380/2001 e s.m.i.

2. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica gli interventi previsti dall'art.74 comma 13 della LR 65/2014 e s.m.i.

3. In territorio rurale, in assenza di resede catastale storicamente individuato, per disegno dei lotti si intende l'area contigua di un edificio o complesso di edifici costituita dalle aree ad uso esclusivo dello/degli stesso/i, delimitato da emergenze geografiche naturali e antropiche stratificate nel tempo.

4. Si configura come ristrutturazione urbanistica anche il trasferimento di volumetrie le cui ricostruzioni determinino necessità di realizzare nuova viabilità rurale e nuove opere di urbanizzazione.

**Art. 80 - Interventi pertinenziali**

1. Costituiscono **interventi pertinenziali** ai sensi delle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia la realizzazione di opere, manufatti e consistenze edilizie destinate in modo durevole a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento e in genere non suscettibili di utilizzo autonomo. Tali opere, manufatti e consistenze presentano le seguenti 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 sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto, salvo specifiche eccezioni previste dalla legge.

**Art. 81 - Interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia**

1. Nel rispetto di quanto disciplinato dalla normativa regionale, fermo il rispetto delle particolari limitazioni date dalle presenti norme in base all'ubicazione ed alla tipologia di edificio ed al valore ad esso attribuito, gli interventi, le opere ed i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia sono consentiti alle seguenti condizioni:

- che non comportino incidenza significativa e permanente sulle risorse del territorio, per i loro

- oggettivi caratteri di precarietà costruttiva, facile rimozione e temporaneità;
  - che siano destinati a soddisfare esigenze contingenti e temporanee al cessare delle quali siano completamente rimossi;
  - che non comportino nessuna trasformazione morfologica dei suoli, livellamenti, fondazioni, opere murarie in genere, allaccio a servizi (acqua, luce, gas ecc.).
2. In merito alle loro caratteristiche, rispetto a quanto già disciplinato dalla normativa regionale vigente si danno le seguenti ulteriori specifiche:
- **pergolati e gazebo da giardino:** tali manufatti devono essere funzionali a sostenere piante rampicanti o elementi rimovibili per ombreggiamento. Per i pergolati non sono consentite coperture impermeabili né pareti laterali. Le strutture devono essere costituite da strutture semplici in ferro o legno di sezione modesta. Salvo specifiche limitazioni sono sempre consentiti all'interno dei resedi di pertinenza degli immobili. Sia i pergolati che i gazebo non possono avere superficie di proiezione a terra coperta superiore a 20 mq ed altezza superiore a 2,70 ml per ogni unità immobiliare. Per destinazioni diverse da quella residenziale, su specifica richiesta può essere valutata da parte della Commissione per il Paesaggio, la possibilità di realizzare pergolati o gazebo di superficie maggiore o con caratteristiche costruttive diverse da quelle previste dal regolamento edilizio, ferma restando l'altezza prevista.
  - **piccoli manufatti:** tali manufatti solitamente usati come depositi di attrezzi per la cura della vegetazione e la manutenzione del giardino e/o area di pertinenza, possono essere realizzati in legno, anche con strutture prefabbricate, semplicemente appoggiate al suolo fatti salvi semplici ancoraggi non comportanti nessuna alterazione permanente al suolo. Detti manufatti non possono avere una superficie coperta superiore a 8 mq ed un'altezza media superiore a 2,20 ml per ogni unità immobiliare.
  - **ricovero di animali domestici o da cortile nelle pertinenze edilizie degli edifici:** Non è consentito il ricovero di pollame nelle pertinenze di edifici all'interno dei centri abitati o in adiacenza e/o prossimità di altre pertinenze edilizie di edifici. I manufatti di cui trattasi devono essere realizzati in legno o altri materiali compatibili con il contesto paesaggistico di riferimento e possono avere una superficie di 2mq ed un'altezza di 1,50 ml.
  - **elementi di arredo da giardino:** Trattasi di manufatti di piccole dimensioni che costituiscono arredo dei giardini e delle pertinenze edilizie degli edifici quali panchine, giochi, fontanelle, vasi per fiori, altalene, ombrelloni, statuette, e simili. Tali manufatti sono sempre consentiti. Fanno parte di tali manufatti anche le pavimentazioni eseguite con materiali tradizionali come pietra, cotto o legno semplicemente appoggiati al suolo senza alterazione permanente. E' consentita l'installazione di barbecue o caminetti esclusivamente prefabbricati di dimensioni non superiori a 2 mq per ogni unità immobiliare.
  - **pensiline poste sopra le porte di ingresso ed aperture in genere.** L'installazione di tali tipi di manufatti è consentita solo al piano terra. Non è consentita l'installazione su edifici di Rilevante Valore. Sugli altri edifici è consentita la loro installazione a condizione che tali manufatti siano realizzati, con materiali e caratteristiche congrue rispetto all'edificio da far valutare alla Commissione Comunale per il Paesaggio, con oggetto rispetto al filo della facciata non superiore a 1,50 ml e facilmente amovibili.
  - **tende solari retraibili.** Trattasi di manufatti sempre consentiti a condizione che siano studiati in forma unitaria sia per colorazione che per tipologia per tutte le unità immobiliari dell'edificio. Le tipologie e colorazioni consentite, le quali dovranno essere attentamente valutate sulla base delle caratteristiche e valore attribuito ai singoli edifici, saranno date dal Regolamento Edilizio.
3. Per l'installazione dei manufatti sopra elencati è comunque soggetta all'acquisizione, se dovuta, degli eventuali pareri e/o nulla osta previsti dalle normative vigenti.

### CAPO III - TESSUTI URBANI

#### Art. 82 - La struttura insediativa urbana

1. La struttura insediativa urbana ed infrastrutturale del territorio comunale di San Casciano Val di Pesa è basata sul morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare: sistema a pettine del Chianti fiorentino e senese (5.5 abaco PIT), composto dalla figura rappresentata dal sistema reticolare collinare con pettine delle ville-fattoria.



2. Il PO, partendo dall'individuazione dei morfotipi insediativi e dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee effettuata dal PIT/PPR nell'ambito della Invariante III: *il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali* e recependo il quadro conoscitivo già presente nel Regolamento Urbanistico, ha suddiviso il territorio comunale in tre ambiti:

- a. ambito dei tessuti storici, che rappresentano le parti di maggior pregio per la permanenza dei valori identitari, insediativi e architettonici, l'antichità di origine, la riconoscibilità;
- b. ambito dei tessuti urbani contemporanei prevalentemente residenziali;
- c. ambito dei tessuti della città produttiva e specialistica.

3. L'**ambito dei tessuti storici**, individuato con la sigla **TS** nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" in scala 1:2000 è articolato in:

- Centri storici – **CS**
- Complesso di edifici o edificio di valore monumentale storico - **S1**
- Complesso di edifici o edificio singolo di particolare interesse documentale - **S2**
- Complesso di edifici o edificio presenti o meno all'interno del tessuto storico, riconducibili al periodo tra la fine dell'800 e inizi del '900 - **S3**
- Complesso di edifici o edificio presenti o meno all'interno del tessuto storico riconducibili entro la metà del '900 con destinazione residenziale o mista con edifici arretrati dal filo strada e/o isolati nel lotto - **S4**
- Complesso di edifici o serie di edifici presenti o meno all'interno del tessuto storico riconducibili alla prima metà del '900 con destinazione residenziale o mista, compatti o intervallati da vuoti urbani - **S5**
- Complesso di edifici o edificio realizzati in epoca successiva al 1954, interni o tangenti ai tessuti storici consolidati - **S6**

4. L'**ambito dei tessuti urbani contemporanei prevalentemente residenziali (TR)** e quelli della **città produttiva e specialistica (TPS)** sono articolati in base all'individuazione dei tessuti urbani riconosciuti dal PS per ogni centro abitato e riferiti a quelli individuati dall'abaco dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee per l'invariante n.3 del PIT. Essi corrispondono all'insieme dei lotti fabbricati distinguibili dal resto in base a caratteri di omogeneità ed elementi di uniformità tali da prevalere sulle differenze.

5. Nel territorio comunale di San Casciano Val di Pesa sono individuati i seguenti tessuti urbani:

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista:

- **TR2:** tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
- **TR3:** tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- **TR4:** tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- **TR5:** tessuto puntiforme
- **TR6:** tessuto a tipologie miste
- **TR7:** tessuto sfrangiato di margine

Tessuti urbani od extraurbani prevalente funzione residenziale e mista:

- **TR8:** tessuto lineare

Tessuti extraurbani prevalente funzione residenziale e mista:

- **TR12:** Piccoli agglomerati isolati extraurbani

Tessuti della città produttiva e specialistica:

- **TPS1:** tessuto a proliferazione produttiva lineare
- **TPS2:** tessuto a piattaforme produttive – commerciali - direzionali

6. Ciascun tessuto urbano di cui al precedente comma 5 è articolato in uno o più dei seguenti sotto-tessuti, caratterizzati da unitarietà tipologica:

Tipologie prevalentemente residenziali:

- **T1:** tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto
- **T2:** tipologia a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero
- **T3:** tipologie edilizie varie a prevalente destinazione residenziale
- **T4:** tipologia edilizia mista pluripiano

Tipologie della città produttiva e specialistica:

- **D0:** Aree industriali e artigianali soggette a manutenzione
- **D1:** Aree industriali e artigianali soggette a riqualificazione
- **D2:** Aree industriali e artigianali soggette a riqualificazione e ampliamento
- **D3:** Aree industriali e artigianali a progettazione unitaria soggette a riqualificazione e ampliamento

- **D3a:** Aree industriali specialistiche
- **D3b:** Aree industriali per gestione rifiuti e lavorazione inerti

7. La disciplina di cui al Capo III – Ambito dei tessuti storici, al Capo IV – Ambito dei tessuti urbani contemporanei ed al Capo V – Ambito dei tessuti della città produttiva e specialistica Capo VI, è integrata dalle disposizioni dettate dal PIT/PPR volte alla tutela dei beni e valorizzazione dei beni paesaggistici il cui repertorio è recepito dalle presenti norme. In caso di contrasto le disposizioni e prescrizioni del PIT prevalgono sulle norme del PO.

8. Al fine di tutelare e valorizzare beni paesaggistici, in recepimento della disciplina del PIT/PPR, il PO prescrive per tutti gli interventi relativi ai tessuti che:

- mantengano i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso i centri, i nuclei e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;
- eventuali impianti fotovoltaici con funzione di frangisole sono consentiti solo quando sono parte integrante di progetti architettonici integrati di autosufficienza complessiva del fabbricato, di alta qualità tecnologica, con l'esclusione dei criteri di mera sovrapposizione e/o aggiunta, con preferenza per quelli di tipo orientabile e/o aderenti alle superfici dei fronti;
- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra nucleo di crinale e paesaggio agrario circostante;
- gli interventi di trasformazione non devono interferire in modo negativo con le visuali panoramiche limitandole o occultandole anche con sovrapposizioni incongrue con elementi significativi del paesaggio.

9. Al fine di tutelare il mantenimento delle aree di commercio nei centri storici, cercando tuttavia di favorire un maggior recupero dell'edificato esistente, è vietato il cambio di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale con funzione abitativa per gli immobili ubicati al piano terra delle sulle seguenti vie e piazze:

- Edifici esistenti nel centro storico del Capoluogo come rappresentato nella tavola PO.10.1;
- Edifici esistenti nel centro storico di Mercatale come rappresentato nella tavola PO.10.1. Tale divieto non si applica agli edifici che si affacciano sui Via Gualtiero Nunzi;
- Edifici esistenti nel centro storico di La Romola come rappresentato nella tavola PO.10.2 e che si affacciano sul tratto di Via per Treggiaia compreso tra l'incrocio con il Giardino del Tramonto e Via della Chiesa;
- Edifici esistenti nel centro storico di Bargino come rappresentato nella tavola PO.10.2 e che si affacciano sul tratto principale di Via Cassia. Tale divieto non si applica agli edifici che si affacciano su tratti interni di Via Cassia;
- Edifici esistenti nel centro storico di Montefiridolfi come rappresentato nella tavola PO.10.2 che si affacciano sulla Piazza di Montefiridolfi;
- Edifici esistenti nel centro storico di Sant'Andrea in Percussina come rappresentato nella tavola PO.10.2;
- Edifici esistenti nel centro storico del Talente come rappresentato nella tavola PO.10.2;

#### **CAPO IV- AMBITO DEI TESSUTI STORICI - TS**

##### **Art. 83 – Disposizioni generali**

1. Il PO riconosce il patrimonio edilizio presente al 1954 nel territorio comunale di San Casciano in Val di Pesa, come principale componente identitaria del Patrimonio Territoriale, così come disciplinato dal Piano Strutturale.

2. Gli interventi negli ambiti e nei tessuti storici sono volti a preservare il patrimonio edilizio e

urbanistico nonché a mantenere la popolazione residente e le attività culturali e tradizionali, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e privati. Ne conseguono:

- l'allontanamento delle funzioni incongrue presenti, soprattutto produttive e la riconversione di tali edifici;
  - la sostituzione degli edifici riconosciuti quali tipologicamente incongrui o di scarso valore;
  - il recupero fisico da perseguire anche per quegli edifici incompatibili, da un punto di vista tipologico, con il resto del tessuto;
  - il recupero edilizio e ambientale degli edifici caratterizzanti il tessuto, e delle loro pertinenze, con l'eliminazione degli elementi e dei materiali impropri;
  - la sistemazione delle pavimentazioni e dell'arredo urbano;
- la riorganizzazione della pedonalità attraverso una maggior connessione degli spazi pubblici.

3. In ogni caso, gli interventi debbono sempre assicurare il mantenimento delle caratteristiche qualitative e compositive del patrimonio edilizio esistente e, ove eseguiti su porzioni di immobili derivanti da una progettazione unitaria (ad esempio edifici pluripiano, a schiera e simili), debbono essere valutati in ordine alla loro capacità di non compromettere, anche se attuati per stralci o su singole unità immobiliari, le caratteristiche complessive del fabbricato o del complesso.

#### Art. 84 - Prescrizioni specifiche per i tessuti urbani storici **TS (CS e S)**:

1. Qualora l'intervento interessi due unità immobiliari contigue cui è attribuito un diverso grado di intervento o sia ubicato in tessuti diversi, la presentazione del titolo abilitativo deve contenere un'analisi di supporto sulle caratteristiche storiche ed architettoniche delle "unità edilizie" medesime, estesa agli eventuali resedi di pertinenza, che accerti la compatibilità dell'intervento in relazione al diverso grado attribuito alle unità immobiliari o alle diverse caratteristiche dei tessuti.

2. Al fine di incentivare la manutenzione degli edifici e di ottenerne i benefici collettivi di decoro e sicurezza, gli interventi edilizi, se non interessano parti condominiali, possono essere presentati anche dai singoli proprietari delle unità immobiliari, anche laddove esse siano parte di un edificio o complesso edilizio. Ove detti interventi comportino il rifacimento di componenti relative all'unità tipologica coincidente con l'edificio o complesso, come rifacimento di parti o porzioni della facciata, del tetto, sostituzione di gronde e pluviali, ripristino e/o rifacimento di elementi decorativi appartenenti all'unità tipologica, è richiesta, fra gli elaborati di progetto, la presentazione di un inquadramento di insieme, che permetta di valutare gli effetti dell'intervento **sulle** su tutte le componenti esterne. Le soluzioni progettuali proposte dovranno essere autorizzate da tutti i proprietari dell'immobile, costituendo norma di riferimento per ulteriori e successivi interventi attuati sul medesimo edificio anche da altre proprietà.

3. Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei diversamente abili sono sempre ammessi. Ove detti interventi comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, anche con manufatti che alterino la sagoma dell'edificio e in aggiunta ai volumi esistenti, essi sono assentiti previa verifica di compatibilità per gli aspetti storico-architettonici; tale verifica deve essere richiesta preliminarmente alla presentazione di richiesta del progetto e relativo titolo abilitativo, affinché l'Amministrazione, anche consultando altri soggetti competenti in materia, ne apprezzi gli effetti sui valori paesaggistici, ambientali e storico-architettonici eventualmente presenti.

4. Al fine di favorire il recupero degli edifici in centro storico è facoltà dell'amministrazione comunale concedere deroga al reperimento di parcheggi per gli interventi appartenenti ai centri storici.

5. Gli interventi relativi ad edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato devono mantenere il rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che li contraddistinguono. Non sono possibili demolizioni e accorpamenti di volumi demoliti che comportino destrutturazione degli elementi costituenti il sistema storicamente consolidato.

6. Gli interventi edilizi non devono compromettere la leggibilità della forma e l'immagine dei centri storici concorrendo alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurando qualità architettonica e integrazione paesaggistica.

7. Gli interventi sul patrimonio edilizio storico devono garantire la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di fisionomia storica degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con il contesto urbano e con i caratteri originali.

8. In presenza di parchi, di giardini storici o di particolari sistemazioni delle pertinenze gli interventi devono garantire il mantenimento dei percorsi interni sia per quanto riguarda l'andamento che le finiture, il mantenimento dei manufatti presenti e del sistema a verde (aiuole, alberi monumentali ecc.) e viali di accesso. E' vietato l'abbattimento di alberature di importanza storica-paesaggistica fatta eccezione per gli interventi che si rendano necessari per problematiche di stabilità o di tipo fitosanitario.

9. In presenza di un resede originario o comunque storicizzato deve essere garantito il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni fisiche, con pavimentazioni non omogenee o l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con gli immobili.

10. L'installazione di nuovi impianti anche per quanto riguarda il risparmio energetico devono essere previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale facendo ricorso a soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici. Gli immobili di valore storico artistico notificato non sono obbligati al rispetto di quanto previsto dall'art. 11 del Dlgs 28/2011.

11. I sistemi di illuminazione prospicienti la pubblica via devono garantire la qualità e la compatibilità con il contesto evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, favorendo luce diffusa e soffusa.

12. Gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati devono essere realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.

13. Il PO riconosce i centri storici quali ambiti omogenei per caratteristiche insediative consolidate e presenza di valori identitari, per la prevalenza di complessi, edifici e spazi di valore storico e per caratterizzazione degli spazi pubblici, per le relazioni fra spazi edificati e spazi liberi, che si sono mantenuti nel tempo con livelli elevati di qualità d'uso e di percezione.

14. I centri storici sono individuati sugli elaborati del PO tramite apposita perimetrazione e sigla **CS**. Su tavole specifiche, in scala 1:1000, tali ambiti sono definiti graficamente, con colore e sigle, per l'assegnazione delle categorie di intervento (gradi), le cui definizioni sono contenute nel presente PO agli artt. 84 e 85.

15. Il PO, oltre ai centri storici, riconosce gli ambiti urbani di accrescimento dei nuclei originari che, sia pur con caratteristiche e tipologie architettonico-edilizie differenti, costituiscono la trama consolidata delle aree edificate e ne connotano le qualità specifiche. Tali tessuti insediativi storici sono individuati sulla cartografia con la Sigla **S** seguita da un numero e sono disciplinati agli articoli da 86 a 91.

16. Aumento di altezza interna dei vani:

sono consentiti interventi con i quali abbassare la quota di pavimento del piano terra e/o parzialmente seminterrato, al fine di migliorarne i parametri igienico-sanitari e renderlo agibile/abitabile, purché non superiore a cm. 30.

17. Realizzazione di piscine ed altre opere di tipo sportivo/ricreativo

Nei resedi catastali degli edifici esistenti nei tessuti S1 con superficie non inferiore a 800mq purché ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, è consentita la nuova costruzione di una piscina o altra opera pertinenziale sportiva/ricreativa di uso privato a servizio dell'edificio o degli edifici esistenti nel tessuto S1 di riferimento afferenti alla stessa area di pertinenza. Se realizzate su aree prospicienti la pubblica via o pubblico passaggio, le piscine dovranno essere opportunamente schermate per non essere visibili.

Nel rispetto delle prescrizioni del PIT/PPR regionale, la realizzazione di piscine dovrà avvenire solo in spazi aperti, liberi o comunque privi di alberature d'alto fusto e di pregio, dovrà prevedere l'uso di materiali tradizionali, interventi di mitigazione rispetto alle visuali panoramiche o punti di vista significativi. Gli apparati tecnici dovranno essere completamente interrati.

Per la realizzazione della piscina o altra opera sportiva/ricreativa dovrà essere stipulato apposito atto d'obbligo da parte di tutti i proprietari degli edifici i cui resede saranno coinvolti dall'intervento al fine di evitare successivi frazionamenti. Per le piscine dovrà essere garantito il rispetto dell'art. 8 comma 2 del DPGR n. 29/R/2008 che vieta l'uso di acqua pubblica proveniente da pubblico acquedotto per il riempimento delle piscine private.

18. Interventi edilizi sempre consentiti nei tessuti storici

- **D**: Demolizione non preordinata alla ricostruzione di manufatti minori incongrui o superfetazioni chiaramente leggibili rispetto all'edificato principale;
- Interventi pertinenziali nel rispetto delle prescrizioni specifiche di cui al presente articolo nonché a quelle date dal grado di intervento consentito o dallo specifico tessuto di appartenenza.

Art. 84bis - Prescrizioni specifiche per gli ambiti dei Centri Storici **CS**:

- le opere devono essere estese a parti organiche dell'immobile nel rispetto delle caratteristiche strutturali, funzionali, espressive dello stesso;
- dovrà essere assicurata la salvaguardia e il ripristino delle tipologie e dei caratteri architettonici originali, ove ancora presenti, sia dell'insieme che dei particolari decorativi e di arredo urbano;
- dovranno essere riusati, ove possibile, i materiali recuperabili e impiegati materiali nuovi e sistemi strutturali compatibili con quelli originari in particolar modo per gli immobili sottoposti al 1° e 2° grado di intervento;
- dovranno essere ripristinate, anche in caso di interventi edilizi parziali, sia le parti esterne che interne in modo da garantire un organico inserimento delle opere nel contesto generale;
- l'installazione sulla copertura del tetto di impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile a servizio degli edifici e/o delle unità immobiliari è consentita a condizione che i pannelli (solari, fotovoltaici) siano realizzati a completa integrazione architettonica privilegiando soluzioni innovative che possano anche garantire una minore occupazione degli edifici ricorrendo a tecnologie che meglio si adattino all'architettura dell'edificio facendo attenzione agli scorci panoramici dai quali sia visibile la copertura. Per edifici ricadenti in aree tutelate paesaggisticamente e per i quali è previsto il primo grado di intervento (M, RRC, RV1), dove ancora risultasse la presenza di coperture integre, non compromesse e con caratteristiche proprie della cultura costruttiva della tradizione locale, l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici potrà essere consentita solo su approvazione di specifico progetto da parte della competente Soprintendenza la quale potrà valutare caso per caso caratteristiche architettoniche del manufatto e soluzioni tecnologiche e di inserimento proposte.
- non è consentita l'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili nel resede degli edifici;
- nei centri storici non è consentita la realizzazione di cappotti termici su edifici realizzati antecedentemente al 31 dicembre 1945 e sui prospetti di edifici allineati rispetto alla cortina stradale.

Per gli edifici, diversi da quelli sopra detti, esistenti in centro storico, dovrà essere preventivamente sottoposto il progetto al parere della Commissione del paesaggio al fine di verificarne l'integrazione con il contesto e le eventuali mitigazioni.

- non è consentita l'installazione di impianti eolici né microeolici;
- la costruzione di pergolati e tettoie dovrà essere realizzata in ordine al rapporto tra gli stessi e l'aspetto storico o storicizzato della costruzione prevedendone la realizzazione esclusivamente in forma distaccata dalle facciate nel rispetto delle distanze dai confini;
- fino al terzo grado di intervento, la realizzazione **l'apertura** di nuove aperture e di nuovi sporti sul prospetto principale degli edifici potrà avvenire unicamente al fine di ripristinare le originali finestre o sporti al piano terra tamponate a seguito di interventi successivi all'impianto originale;
- l'apertura di nuovi sporti ed il ridimensionamento degli esistenti che interessino i prospetti secondari dovranno comunque essere realizzati in coerenza con le caratteristiche dell'edificio;
- per ridimensionamento degli sporti e delle aperture esistenti si intende la loro riorganizzazione compositiva nell'ambito di uno studio particolareggiato dei prospetti interessati dall'intervento; in questo caso potrà essere concessa anche la formazione di nuove aperture in materiali, forme, dimensioni compatibili con le caratteristiche architettoniche dell'immobile oggetto dell'intervento, al fine di migliorarne la funzionalità e comunque a condizione che le nuove aperture ne migliorino l'aspetto estetico;

- non è consentita la realizzazione di terrazze a tasca sulla copertura degli edifici esistenti.

## 1. Volumi tecnici:

La realizzazione di volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento delle apparecchiature tecnologiche è consentita solo ove vi sia l'effettiva impossibilità di realizzarli altrove. E' preferibile la realizzazione dei volumi tecnici fuori dalla proiezione dell'edificio soprastante privilegiando ubicazioni non visibili dalla pubblica via o da visuali significative.

## 2. Frazionamenti e accorpamenti:

il frazionamento è ammesso a condizione che negli edifici dotati di valore storico-architettonico non siano inserite componenti incongrue, che sia garantito il mantenimento della unitarietà architettonica e funzionale o della caratterizzazione architettonica storicamente consolidata, anche con riconoscibilità delle vicende che l'hanno originata.

3. Al fine di salvaguardare l'impianto tipologico originale, gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- il frazionamento di una unità immobiliare in più unità, è ammesso a condizione che gli interventi risultino pienamente compatibili con l'impianto tipo-morfologico dell'edificio o complesso edilizio, nelle sue forme e percezioni degli spazi, derivanti dalla stratificazione storica;
- l'unità minima ricavabile abitabile residenziale negli edifici esistenti in centro storico CS non può essere inferiore a 40 mq. di Superficie Utile (SU);
- le unità immobiliari esistenti, qualunque sia la loro dimensione, potranno essere accorpate ad altre unità immobiliari e ad esse potranno essere accorpati vani con destinazione attuale non residenziale, al fine di migliorare i requisiti della qualità funzionale interna ed ampliare le unità immobiliari esistenti.

4. Destinazioni d'uso:

le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici esistenti in centro storico CS sono definite di seguito.

Piano terra:

a. residenziale;

a.1 residenziale con funzione abitativa nei seguenti casi:

- in unità immobiliari nate originariamente con usi abitativi anche al piano terra, previa dimostrazione mediante ricerca;
- qualora il cambio di destinazione d'uso sia contestuale ad interventi comportanti ampliamento di unità residenziali esistenti;
- qualora il cambio di destinazione interessi il piano terra di immobili esistenti, diversi da quelli individuati dall'art. 82 comma 9 delle presenti norme, a condizione che sia presente un resede, anche tergal, e siano reperiti i parcheggi richiesti dalla normativa vigente senza ricorso alla monetizzazione;
- l'unità oggetto di intervento non sia adibita garage/autorimessa.

Dovranno essere studiati i prospetti al fine di proporre soluzioni congrue alle caratteristiche storico-architettoniche e storico-testimoniali degli edifici nonché degli accorgimenti atti ad evitare l'introspezione dalla pubblica via/pubblico passaggio. I progetti dovranno essere preventivamente esaminati dagli uffici comunali e dalla Commissione per il paesaggio

Nel caso in cui la destinazione residenziale interessi interi edifici configurabili come unità immobiliari indipendenti, è consentito il contestuale cambio di destinazione dell'intero edificio comprensivo del piano terra, se utile a realizzare un'unica unità abitativa.

b. commerciale, purché costituito da esercizi di vicinato o da esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;

c. direzionale;

d. artigianale di tipo compatibile con la residenza;

e. servizi;

f. attività pubbliche e di interesse generale e collettivo;

g. rimesse auto private all'interno degli edifici a condizione che non si pregiudichi la mobilità pubblica e la sicurezza, e sempre che ciò non comporti danno alle caratteristiche storico architettoniche e tipologiche dell'edificio per la realizzazione o l'adeguamento degli ingressi e per la tipologia degli infissi.

h. turistico-ricettivo

Piani superiori:

a. residenziale;

b. direzionale;

c. artigianale di tipo compatibile con la residenza;

d. servizi;

f. attività pubbliche e di interesse generale e collettivo.

g. turistico-ricettivo

Gli edifici nei quali alla data di adozione del presente PO risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di natura manutentiva e/o conservativa garantendo il rispetto delle caratteristiche storiche-architettoniche degli edifici. In questo caso non è consentito l'incremento delle unità immobiliari né il loro ampliamento tramite accorpamento di altre unità immobiliari esistenti.

5. Compatibilità:

- ai fini dei cambi di destinazione d'uso, secondo le specifiche date per ogni edificio, sono da

considerarsi non compatibili attività ed impianti rumorosi, attività ed impianti che comportano emissioni di fumi o gas, laddove i loro effetti di inquinamento o disturbo non siano adeguatamente mitigabili;

- la verifica di compatibilità, in caso di cambio di destinazione d'uso, comprende altresì quella relativa alla coerenza con l'assetto architettonico e spaziale dell'edificio nonché il rispetto delle specifiche normative di settore.

Riordino e riqualificazione dei giardini e degli spazi pertinenziali:

Al fine di sanare situazioni di disordine urbanistico ed architettonico dovuto alla presenza di manufatti pertinenziali o superfetazioni privi di grado di intervento realizzati legittimamente nel tempo anche con strutture precarie e con materiali scadenti nei resedi e verdi privati esistenti all'interno dei tessuti storici, sono consentiti, nel rispetto delle distanze previste dalle normative vigenti, interventi di demolizione anche con contestuale ricostruzione di tali manufatti, senza incremento delle superfici e dei volumi legittimi, con forme e materiali coerenti con il tessuto storico di appartenenza. La loro ricostruzione potrà avvenire nel resede di appartenenza all'interno del tessuto del centro storico, estendendo la progettazione a tutto il resede. In caso di aree di valore ambientale. E' ammessa l'introduzione di alberature e vegetazione purché progettata con caratteristiche di compatibilità in integrazione all'impianto originario.

L'Amministrazione Comunale può intimare ai proprietari di aree abbandonate, impropriamente utilizzate o non adeguatamente mantenute, di procedere alla loro riqualificazione formale e funzionale per fini di sicurezza e di pubblico decoro.

#### Art. 85 - Definizione dei gradi di intervento per i Centri storici - **CS**

1. I gradi di intervento per i Centri storici - **CS** sono così definiti:

2. 1° GRADO DI INTERVENTO. Per gli immobili di rilevante valore architettonico e per gli immobili per i quali tale valore è riconosciuto in base alla classificazione del patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:

- **M** - Manutenzione ordinaria e straordinaria
- **RRC** - Restauro e risanamento conservativo
- **REV1** - Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio.

3. E' ammessa la realizzazione di **soppalchi**, così come definiti dalla normativa vigente con le caratteristiche date dal Regolamento Edilizio Comunale, anche comportanti incremento della Superficie Utile (SU), a condizione che:

- la superficie del soppalco non sia superiore alla metà di quella del vano principale su cui affaccia. Sarà possibile la realizzazione di locali di piccole dimensioni (bagni e ripostigli) sottostanti il soppalco e a servizio del vano principale;
- il vano interessato abbia Altezza Utile (HU) non inferiore a ml 5,00;
- l'altezza netta degli ambienti abitativi non sia inferiore a 2,70 metri mentre quella dei vani accessori (come bagni, corridoi o ripostigli) non sia a 2,40 metri;
- la realizzazione rispetti la tutela degli elementi tipologici formali strutturali dell'immobile, nonché non interferiscano in modo compromettente ed irreversibile, pitture murarie, decori, paramenti murari di particolare pregio e non vadano a compromettere i caratteri spaziali del vano di riferimento stesso;
- L'intervento sia eseguito nel rispetto delle disposizioni igienico-sanitarie dettate dalle normative vigenti in riferimento alla specifica destinazione d'uso nonché funzione prevista sia della superficie destinata a soppalco che di quella del vano interessato;
- venga lasciato a vista rispetto al locale all'interno del quale è stato ricavato senza chiusura dei vani sottostanti.

4. Per gli edifici di rilevante valore architettonico notificati ai sensi del titolo II del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 ogni intervento deve essere preventivamente autorizzato dalla competente Soprintendenza e deve essere conforme alle presenti norme.

5. Prescrizioni generali:

- gli interventi che incidono sulla composizione architettonica delle facciate non devono comportare innovazioni o alterazioni che pregiudichino il valore storico- artistico, tipologico o documentario;
- salvo motivazioni di carattere statico e strutturale devono essere mantenute le geometrie e

conformazioni delle coperture esistenti. Nel caso in cui le coperture siano già state oggetto di sopraelevazioni o di trasformazioni incompatibili con il carattere dell'edificio e/o con il contesto è consentito intervenire al fine di ripristinare la conformazione originaria;

- non è consentita la sostituzione di coperture a falda con coperture piane, se non nel caso di corpi edilizi minori, estranei al tessuto storico di riferimento ed ubicati a quota inferiore rispetto a quella dell'edificio principale e sempre che non prospettino sulla pubblica via;
- l'illuminazione dei locali abitabili è ottenuta preferibilmente con soluzioni architettoniche che non comportino l'apertura di nuove finestre sul prospetto principale, piuttosto ricorrendo a lucernari.

6. 2° GRADO DI INTERVENTO. Per gli edifici che costituiscono comunque testimonianza di forme tipologiche di aggregazione sociale sia a carattere urbano che rurale meritevoli di essere salvaguardate sono ammessi i seguenti interventi:

- **M** - Manutenzione ordinaria e straordinaria
- **RRC** - Restauro e risanamento conservativo
- **REV1 - Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio**
- **REV2 - Ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna**

7. Prescrizioni generali:

- gli interventi che incidono sulla composizione architettonica delle facciate non devono comportare innovazioni o alterazioni che pregiudichino il valore storico- artistico, tipologico o documentario;
- salvo motivazioni di carattere statico e strutturale devono essere mantenute le geometrie e conformazioni delle coperture esistenti. Nel caso in cui le coperture siano già state oggetto di sopraelevazioni o di trasformazioni incompatibili con il carattere dell'edificio e/o con il contesto è consentito intervenire al fine di ripristinare la conformazione originaria;
- non è consentita la sostituzione di coperture a falda con coperture piane, se non nel caso di corpi edilizi minori, estranei al tessuto storico di riferimento ed ubicati a quota inferiore rispetto a quella dell'edificio principale e sempre che non prospettino sulla pubblica via;
- l'illuminazione dei locali abitabili è ottenuta preferibilmente con soluzioni architettoniche che non comportino l'apertura di nuove finestre sul prospetto principale, piuttosto ricorrendo a lucernari.

8. 3° GRADO DI INTERVENTO Per gli edifici che non presentano particolare valore architettonico e sono ammessi i seguenti interventi:

- **M** - Manutenzione ordinaria e straordinaria
- **RRC** - Restauro e risanamento conservativo
- **REV1 - Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio**
- **REV2 - Ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna**

Prescrizioni generali:

- l'illuminazione dei locali abitabili è ottenuta preferibilmente con soluzioni architettoniche che non comportino l'apertura di nuove finestre sul prospetto principale, piuttosto ricorrendo a lucernari.

9. 4° GRADO DI INTERVENTO. Per gli edifici di modesto valore architettonico sono ammessi i seguenti interventi:

- **M** - Manutenzione ordinaria e straordinaria
- **RRC** - Restauro e risanamento conservativo
- **REV1** - Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
- **REV2** - Ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna
- **REV3** - Ristrutturazione edilizia conservativa con svuotamento dell'organismo edilizio esistente

Non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze sul fronte principale o visibile dalla pubblica via.

10. 5° GRADO DI INTERVENTO Per gli edifici e complessi edilizi ove si rende necessario superare situazioni di degrado architettonico – ambientale, in assenza di valori storici da conservare sono ammessi i seguenti interventi:

- **M** - Manutenzione ordinaria e straordinaria
- **RRC** - Restauro e risanamento conservativo
- **REV1** - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
- **REV2** - ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna
- **REV3** - Ristrutturazione edilizia conservativa con svuotamento dell'organismo edilizio esistente
- **REV 4**- Ristrutturazione edilizia comportante modifica della sagoma.



- **RED1** - Ristrutturazione edilizia ricostruttiva fedele
- **RED2** – Ristrutturazione edilizia ricostruttiva senza incremento di volumetria

11. 6° GRADO DI INTERVENTO Le unità edilizie sulle quali è ammesso il presente grado di intervento sono individuate con apposita campitura, che può estendersi anche all'area di pertinenza. Di seguito sono descritte le caratteristiche delle unità di cui al precedente capoverso e definiti gli interventi. Gli interventi sono assoggettati a progetto unitario convenzionato o piano di recupero, estesi alla pertinenza.

a. **CAPOLUOGO. UNITÀ EDILIZIE FRONTEGGIANTI IL VIALE GIOVANNI PASCOLI**

Presenza di degrado urbanistico e di fragilità paesaggistica per l'adiacenza alle mura castellane.

Sono consentiti, attraverso l'approvazione di un progetto unitario convenzionato, i seguenti interventi:

- demolizione delle colonne esistenti con possibilità di costruzione di un edificio a destinazione commerciale adibito alla somministrazione con i seguenti parametri:
- SE= 70 mq;
- Hmax = 3ml
- interventi di ristrutturazione conservativa fino alla REV3 dell'immobile esistente parzialmente interrato. L'intervento dovrà rispettare le distanze dai confini e dalle pareti finestrate nel rispetto delle normative vigenti;

Considerata l'ubicazione in prossimità delle mura, la progettazione dovrà essere caratterizzata da elevata qualità architettonica, risparmio energetico e studio paesaggistico.

Contestualmente all'intervento sopra detto le altre aree ubicate all'interno del comparto, dovranno essere riqualificate lasciando idonei spazi di uso pubblico finalizzati agli interventi di risanamento e restauro delle mura da parte dell'Amministrazione Comunale.

b. **LA ROMOLA. UNITÀ EDILIZIA DI VIA TREGGIAIA**

E' ammessa la Sostituzione edilizia mediante interventi di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti alle seguenti condizioni:

- a. che i fabbricati ricostruiti siano in aderenza col fabbricato successivo, procedendo verso Piazza IV Novembre;
- b. che i fabbricati ricostruiti abbiano la stessa altezza rispetto a Via Treggiaia del fabbricato successivo, procedendo verso Piazza IV Novembre;
- c. che la superficie coperta e la superficie edificabile dei fabbricati ricostruiti non superi quella legittima esistente;
- d. che l'allineamento dei fabbricati ricostruiti venga determinato in sede di rilascio del Piano di Recupero;
- e. la destinazione d'uso dei fabbricati ricostruiti sarà prevalentemente residenziale, ma potranno essere consentite anche altre destinazioni d'uso che il presente PO ammette per i Centri storici .

**Art. 86 - S1 - Complesso di edifici o edificio di valore monumentale storico**

1. **Caratteristiche del tessuto:** si tratta di complessi o edifici isolati di impianto o di interesse storico e architettonico in quanto costituiscono, per caratteristiche o per epoca di realizzazione, il naturale sviluppo del nucleo abitato originario, l'origine stessa della zona abitata o, comunque, una presenza risalente nel tempo che costituisce una testimonianza consolidata interna al tessuto urbano complessivo.

2. **Finalità:** conservazione del patrimonio storico inteso quale complesso delle qualità storico-testimoniali degli edifici e degli spazi pubblici e delle relazioni fra di essi.

3. **Categorie di intervento ammesse:**

- **M** - Manutenzione ordinaria e straordinaria
- **RRC** - Restauro e risanamento conservativo
- **REV1** - Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio, con l'esclusione della realizzazione di balconi e terrazze
- **RED3** - Ristrutturazione edilizia ricostruttiva finalizzata al ripristino di edifici o parti di essi di valore storico- architettonico-testimoniale crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza, così come disciplinato dalle presenti norme. La ricostruzione dovrà riprodurre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio originario, senza incremento di volume, nella stessa collocazione e con la stessa sagoma originaria e riscontrabile in loco e dalla documentazione storica fotografica.

L'intervento ricostruttivo deve comunque rispettare la distanza dai confini così come disciplinata dalle normative vigenti.

4. E' ammessa la realizzazione di soppalchi, così come definiti dalla normativa vigente con le caratteristiche date dal Regolamento Edilizio, anche comportanti incremento della Superficie Utile (SU), a condizione che:

- la superficie del soppalco non sia superiore alla metà di quella del vano principale su cui affaccia. Sarà possibile la realizzazione di locali di piccole dimensioni (bagni e ripostigli) sottostanti il soppalco e a servizio del vano principale;
- il vano interessato abbia Altezza Utile netta (HU) massima non inferiore a ml 5,00;
- l'altezza netta degli ambienti abitativi non sia inferiore a 2,70 metri mentre quella dei vani accessori non abitabili (come bagni, corridoi o ripostigli) non può essere inferiore a 2,40 metri;
- la realizzazione rispetti la tutela degli elementi tipologici formali strutturali dell'immobile, nonché non interferiscano in modo compromettente ed irreversibile, pitture murarie, decori, paramenti murari di particolare pregio e non vadano a compromettere i caratteri spaziali del vani di riferimento stesso;
- l'intervento sia eseguito nel rispetto delle disposizioni igienico-sanitarie dettate dalle normative vigenti in riferimento alla specifica destinazione d'uso nonché funzione prevista sia della superficie destinata a soppalco che di quella del vano interessato;
- venga lasciato a vista rispetto al locale all'interno del quale è stato ricavato senza chiusura dei vani sottostanti.

5. La realizzazione di volumi tecnici interrati o prevalentemente interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento delle apparecchiature tecnologiche è consentita solo ove vi sia l'effettiva impossibilità di realizzarli altrove. E' preferibile la realizzazione dei volumi tecnici fuori dalla proiezione dell'edificio soprastante.

6. E' sempre richiesto il rispetto delle disposizioni del PIT/Piano Paesaggistico Regionale.

7. Per gli edifici di rilevante valore architettonico notificati ai sensi del titolo II del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 ogni intervento deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza ma deve essere conforme alle presenti norme.

8. Destinazioni d'uso ammesse:

- Residenziale;
- Direzionale;
- Servizi;
- Attrezzature pubbliche o di interesse collettivo;
- Turistico-ricettivo;
- Artigianato di qualità compatibile con la residenza;
- Sede di rappresentanza, centro studi e/o culturale;
- Esercizi commerciali per ristorazione o altre attività di somministrazione alimenti e bevande.

9. Disciplina dei cambi di destinazione d'uso:

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso verso residenziale con funzione abitativa al piano terra a condizione che:

- siano studiati i prospetti al fine di proporre soluzioni congrue alle caratteristiche storico-architettoniche e storico-testimoniali degli edifici nonché degli accorgimenti atti ad evitare l'introspezione dalla pubblica via/pubblico passaggio. I progetti dovranno essere preventivamente esaminati dagli uffici comunali e dalla Commissione per il paesaggio;
- nel caso l'intervento riguardi un'unità esistente adibita garage/autorimessa, vengano conservate le superfici minime di parcheggio previste dalla normativa vigente. In caso le dimensioni fossero insufficienti o sia inaccessibile l'accesso l'unità potrà essere usata come locale accessorio.

La destinazione a garage a piano terra è ammessa esclusivamente ove si dimostri che:

- non si modificano le caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio esistente;
- vi sia facile accessibilità e idonee condizioni di sicurezza;
- non vi siano contrasti con politiche mirate alla pedonalizzazione dei tessuti storici;
- l'Altezza Utile (HU) dei locali non sia inferiore a 2,00 m.

I cambi di destinazione possono essere realizzati esclusivamente previa dimostrazione di compatibilità con gli aspetti architettonici esistenti e di idonea accessibilità, ovvero senza che la funzione arrechi aggravii in termini di traffico e posti auto nella zona.

Sono da considerarsi non compatibili attività rumorose, laddove i loro effetti di inquinamento acustico non siano adeguatamente mitigabili.

10. Gli edifici nei quali alla data di adozione del presente PO risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di natura manutentiva e/o conservativa garantendo il rispetto delle caratteristiche storiche-architettoniche degli edifici. In questo caso non è consentito l'incremento delle unità immobiliari né il loro ampliamento tramite accorpamento di altre unità immobiliari esistenti.

11. Possibilità di frazionamento:

- E' sempre consentita la creazione di nuove unità immobiliari tramite frazionamento con obbligo di realizzare parcheggi o autorimesse private nella misura prevista dalle normative vigenti all'interno delle aree di pertinenza dell'edificio in aggiunta agli spazi a parcheggio esistenti, in rapporto alla nuova unità immobiliare nonché alla destinazione d'uso;
- Per gli immobili ricadenti in questo tessuto deve essere privilegiato l'uso unitario anziché un eccessivo frazionamento comportante il rischio di una forte alterazione dei valori della tipologia storica di riferimento.
- Gli interventi di frazionamento dovranno essere conformi a quanto sopra disciplinato evitando di introdurre elementi o interventi incongrui con le caratteristiche compositive, strutturali, storiche dell'edificio.

Il frazionamento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con Superficie Utile (SU) inferiore a 70 mq.

Nel caso in cui si intervenga su un intero immobile morfologicamente autonomo l'unità abitativa potrà essere 45 mq di SE.

- Non sono soggette a tale limite le attività alberghiere ed agrituristiche.
- Nel caso in cui le ville vengano destinate ad attività turistica ricettive è fatto obbligo collocare spazi comuni quali, hall, sala ristorante, bar, sale conferenza, sale riunioni ai piani terra. Ove questo non sia possibile deve essere dimostrato il mantenimento dell'unitarietà architettonica e funzionale sia degli ambienti direttamente interessati sia delle loro relazioni con i piani inferiori o superiori.

12. Fatte salve eventuali diverse disposizioni della normativa statale o regionale, è ammessa, previa acquisizione del parere favorevole dell'ASL competente, deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani qualora ciò non consenta di rispettare gli obiettivi di tutela previsti dalle presenti norme.

13. Prescrizioni specifiche:

- nel caso in cui gli interventi interessino le aree pertinenziali il progetto deve essere esteso alle relative aree di pertinenza, per le quali è prescritta la conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali, delle eventuali presenze arboree di pregio e delle eventuali sistemazioni esterne storicizzate. In assenza di componenti di valore storico ed estetico, le opere possono portare a una sistemazione diversa da quella esistente, per ottenerne un maggior pregio, tramite idonee pavimentazioni e realizzazione di spazi verdi, al fine di incrementarne il decoro e la salubrità.
- è esclusa la realizzazione di edifici pertinenziali, fatto salvo la realizzazione di una piscina nel rispetto di quanto disciplinato dal comma 24 dell'art. 84.
- sono sempre ammessi interventi per il superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento funzionale e tecnologico purché sia garantito il mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici originari dell'edificio.
- tutti gli interventi ammessi devono essere rapportati e confrontati con l'intero organismo edilizio e gli eventuali spazi esterni pertinenziali, conservando in ogni caso gli elementi architettonici e decorativi di pregio esistenti.
- le pavimentazioni e/o sistemazioni esterne storiche o di valore tipologico-documentario, ivi compresi cancelli, ringhiere, arredi fissi, devono essere mantenute nei loro caratteri originari. In caso di rimozione o modifica temporanea per la realizzazione delle opere ammesse, devono essere ricollocate in loco nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.
- l'apertura di nuove aperture e di nuovi sporti sul prospetto principale degli edifici potrà avvenire unicamente al fine di ripristinare le originali finestre o sporti al piano terra tamponate a seguito di interventi successivi all'impianto originale. L'apertura di nuovi sporti ed il ridimensionamento degli esistenti che interessino i prospetti secondari dovranno comunque essere realizzati in coerenza con le caratteristiche dell'edificio. Per ridimensionamento degli sporti e delle aperture esistenti si

intende la loro riorganizzazione compositiva nell'ambito di uno studio particolareggiato dei prospetti interessati dall'intervento; in questo caso potrà essere concessa anche la formazione di nuove aperture in materiali, forme, dimensioni compatibili con le caratteristiche architettoniche dell'immobile oggetto dell'intervento, al fine di migliorarne la funzionalità e comunque a condizione che le nuove aperture ne migliorino l'aspetto estetico.

- dovranno essere riusati, ove possibile, i materiali recuperabili e impiegati materiali nuovi e sistemi strutturali compatibili con quelli originari.
  - non è consentita la realizzazione di terrazze a tasca.
14. Criteri per la realizzazione impianti di produzione da fonte rinnovabile
- l'installazione sulla copertura del tetto di impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile a servizio degli edifici e/o delle unità immobiliari è consentita a condizione che i pannelli (solari, fotovoltaici) siano realizzati a completa integrazione architettonica privilegiando soluzioni innovative che possano anche garantire una minore occupazione della copertura degli edifici ricorrendo a tecnologie che meglio si adattino all'architettura dell'edificio facendo attenzione agli scorci panoramici dai quali sia visibile la copertura.
  - nel resede di pertinenza è consentita l'installazione degli impianti su strutture con caratteristiche di pergolato privilegiando fronti secondari o aree scarsamente visibili da punti di vista significativi e/o panoramici.
  - non è consentita la realizzazione di serre solari o verande.
  - non sono consentiti impianti eolici o microeolici.
15. Nel rispetto di quanto prescritto dal PIT/PPR, i progetti edilizi che riguardano edifici appartenenti a questo tipo di tessuto devono proporre interventi di riqualificazione con un attento esame dei profili storici, morfologici, paesaggistici con un'attenta cura dei materiali, delle tecniche costruttive e di finitura. I progetti dovranno contenere la rappresentazione delle aree di pertinenza (parchi, giardini storici, pertinenze paesistiche storicizzate, aree sottoposte a vincoli di tipo monumentale ecc.) con l'individuazione dei caratteri identificativi, degli elementi qualificativi (percorsi, sistemazioni a verde, sculture, fontane, elementi di organizzazione del giardino di pregio e di importanza storico-architettonica) nonché gli interventi di valorizzazione e recupero previsti.

#### Art. 87 - **S2** - Complesso di edifici o edificio singolo di particolare interesse documentale

1. **Caratteristiche del tessuto:** tessuto aggregato di impianto e interesse storico che, per caratteristiche e per epoca di realizzazione, rappresenta il primo sviluppo del nucleo abitato originario lungo la viabilità principale. Il tessuto, i cui edifici si affacciano direttamente sulla strada, è compatto e non penetrabile, con botteghe e portoni di ingresso a piano terra, funzioni residenziali ai piani superiori e linee di gronda variabili.

2. **Finalità:** conservazione o ripristino degli originari caratteri del tessuto storico, delle relazioni storicamente consolidate mantenute o eventualmente compromesse fra spazi pubblici ed edifici, delle caratteristiche architettoniche, di arredo fisso dotate di valore storico documentale.

3. Categorie di intervento ammesse:

- **M** - Manutenzione ordinaria e straordinaria
- **RRC** - Restauro e risanamento conservativo
- **REV1** - Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
- **REV2** - ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna

La realizzazione di volumi tecnici interrati o prevalentemente interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento delle apparecchiature tecnologiche è consentita solo ove vi sia l'effettiva impossibilità di realizzarli altrove. E' preferibile la realizzazione dei volumi tecnici fuori dalla proiezione dell'edificio soprastante.

4. E' sempre richiesto il rispetto delle disposizioni del PIT/Piano Paesaggistico Regionale.

5. Prescrizioni specifiche:

- nel caso in cui gli interventi interessino le aree pertinenziali il progetto deve essere esteso alle relative aree di pertinenza, per le quali è prescritta la conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali. In assenza di componenti di valore storico ed estetico, le opere possono portare a una sistemazione diversa da quella esistente, per ottenerne un maggior pregio, tramite idonee pavimentazioni e realizzazione di spazi verdi, al fine di incrementarne il decoro e la salubrità.

- E' esclusa la realizzazione di interventi pertinenziali per la realizzazione di superfici accessorie.
  - E' consentita la realizzazione di pergolati o piccoli manufatti con le caratteristiche disciplinate dal Regolamento Edilizio.
  - I cambi di destinazione possono essere realizzati esclusivamente previa dimostrazione di compatibilità con gli aspetti architettonici esistenti e di idonea accessibilità, ovvero che la funzione arrechi un aggravio sostenibile in termini di traffico e posti auto presenti nella zona.
  - Sono da considerarsi non compatibili attività rumorose, laddove i loro effetti di inquinamento acustico non siano adeguatamente mitigabili.
  - Sono sempre ammessi interventi per il superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento funzionale e tecnologico purché sia garantito il mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici originari dell'edificio.
  - Tutti gli interventi ammessi devono essere rapportati e confrontati con l'intero organismo edilizio e gli eventuali spazi esterni pertinenziali. Deve essere garantita la coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni e relazioni principali storicamente consolidate, dotate di valore storico testimoniale.
  - Le pavimentazioni e/o sistemazioni esterne storiche o di valore tipologico-documentario devono essere mantenute nei loro caratteri originari. In caso di rimozione o modifica temporanea per la realizzazione delle opere ammesse, devono essere ricollocate in loco nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.
  - l'apertura di nuove aperture e di nuovi sporti sul prospetto principale degli edifici potrà avvenire unicamente al fine di ripristinare le originali finestre o sporti al piano terra tamponate a seguito di interventi successivi all'impianto originale. L'apertura di nuovi sporti ed il ridimensionamento degli esistenti che interessino i prospetti secondari dovranno comunque essere realizzati in coerenza con le caratteristiche dell'edificio. Per ridimensionamento degli sporti e delle aperture esistenti si intende la loro riorganizzazione compositiva nell'ambito di uno studio particolareggiato dei prospetti interessati dall'intervento; in questo caso potrà essere concessa anche la formazione di nuove aperture in materiali, forme, dimensioni compatibili con le caratteristiche architettoniche dell'immobile oggetto dell'intervento, al fine di migliorarne la funzionalità e comunque a condizione che le nuove aperture ne migliorino l'aspetto estetico.
  - dovranno essere riusati, ove possibile, i materiali recuperabili e impiegati materiali nuovi e sistemi strutturali compatibili con quelli originari.
  - non è consentita la realizzazione di terrazze a tasca sulla copertura degli edifici esistenti.
6. Criteri per la realizzazione impianti di produzione da fonte rinnovabile
- l'installazione sulla copertura del tetto di impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile a servizio degli edifici e/o delle unità immobiliari è consentita a condizione che i pannelli (solari, fotovoltaici) siano realizzati a completa integrazione architettonica privilegiando soluzioni innovative che possano anche garantire una minore occupazione degli edifici ricorrendo a tecnologie che meglio si adattino all'architettura dell'edificio facendo attenzione agli scorci panoramici dai quali sia visibile la copertura.
  - Non è consentita l'installazione di impianti eolici.
  - Nel resede di pertinenza è consentita l'installazione degli impianti su strutture con caratteristiche di pergolato privilegiando fronti secondari o aree scarsamente visibili da punti di vista significativi e/o panoramici.
  - Gli immobili di valore storico artistico notificato non sono obbligati al rispetto di quanto previsto dall'art. 11 del Dlgs 28/2011.
  - Non è consentita la realizzazione di serre solari o verande.
7. Possibilità di frazionamento
- E' sempre consentita la creazione di nuove unità immobiliari tramite frazionamento con obbligo di realizzare parcheggi o autorimesse private nella misura prevista dalle normative vigenti all'interno delle aree di pertinenza dell'edificio in aggiunta agli spazi a parcheggio esistenti, in rapporto alla nuova unità immobiliare nonché alla destinazione d'uso.
  - Il frazionamento di una unità immobiliare abitativa residenziale in più unità abitative residenziali, è ammesso a condizione che gli interventi risultino pienamente compatibili con l'impianto tipomorfologico dell'edificio o complesso edilizio, con forme e percezioni degli spazi derivanti dalla stratificazione storica.

L'unità minima ricavabile abitabile residenziale non può essere inferiore a 50 mq. di Superficie Utile (SU).

Nel caso in cui si intervenga su un intero immobile morfologicamente autonomo l'unità abitativa potrà essere 45 mq di SE.

- Ogni unità immobiliare nuova a destinazione d'uso residenziale dovrà rispettare i parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente e dal Regolamento Edilizio.
- Le unità immobiliari esistenti, qualunque sia la loro dimensione, potranno essere accorpate ad altre unità immobiliari e ad esse potranno essere accorpati vani con destinazione attuale non residenziale, al fine di migliorare i requisiti della qualità funzionale interna ed ampliare le unità immobiliari esistenti.

8. Fatte salve eventuali diverse disposizioni della normativa statale o regionale, è ammessa, previa acquisizione del parere favorevole dell'ASL competente, deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani qualora ciò non consenta di rispettare gli obiettivi di tutela previsti dalle presenti norme.

9. Destinazioni d'uso ammesse:

- Residenziale;
- Commerciale, purché costituito da piccoli esercizi di vicinato, da esercizi di somministrazione di alimenti e bevande o esercitato in forme compatibili con la residenza;
- Direzionale;
- Servizi;
- Attrezzature pubbliche o di interesse collettivo;
- Artigianato compatibile con le zone a prevalenza residenziale.

10. Disciplina dei cambi di destinazione d'uso

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso verso residenziale con funzione abitativa al piano terra a condizione che:

- siano studiati i prospetti al fine di proporre soluzioni congrue alle caratteristiche storico-architettoniche e storico-testimoniali degli edifici nonché accorgimenti atti ad evitare l'introspezione dalla pubblica via/pubblico passaggio. I progetti dovranno essere preventivamente esaminati dagli uffici comunali e dalla Commissione per il Paesaggio.
- nel caso l'intervento riguardi un'unità esistente adibita a garage/autorimessa, vengano conservate le superfici minime di parcheggio previste dalla normativa vigente. In caso le dimensioni fossero insufficienti o fosse inaccessibile l'accesso l'unità potrà essere usata come locale accessorio.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso dei vani esistenti al piano terra per la realizzazione di garage esclusivamente ove si dimostri che:

- a. non si modifichino le caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio esistente;
- b. vi sia facile accessibilità e idonee condizioni di sicurezza;
- c. non vi siano contrasti con politiche mirate alla pedonalizzazione dei tessuti storici;
- d. l' Altezza Utile (HU) dei locali, non sia inferiore a 2,00 m.

11. Gli edifici nei quali alla data di adozione del presente PO risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di natura manutentiva e/o conservativa garantendo il rispetto delle caratteristiche storiche-architettoniche degli edifici. In questo caso non è consentito l'incremento delle unità immobiliari né il loro ampliamento tramite accorpamento di altre unità immobiliari esistenti.

**Art. 88 - S3 -** Complesso di edifici o edificio presenti all'interno del tessuto storico, riconducibili al periodo tra la fine dell'800 e inizi del '900

1. **Caratteristiche del tessuto:** sono tessuti fortemente caratterizzati dalle capacità di indurre percezioni identitarie dovute alla coerenza dell'impianto e alla presenza di edifici e spazi pubblici che rappresentano trame consolidate storicamente. Gli edifici sono generalmente posizionati a filo strada a formare un fronte continuo.

2. **Finalità:** conservazione o ripristino degli originari caratteri del tessuto e delle relazioni fra spazi liberi e spazi edificati, fra edifici e spazi pubblici.

3. **Categorie di intervento ammesse:** nel tessuto insediativo storico sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- **M** - Manutenzione ordinaria e straordinaria
- **RRC** - Restauro e risanamento conservativo
- **REV1** - Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
- **REV2** - ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna

4. E' consentita, solo sul fronte tergale o comunque non visibile dalla pubblica via, la realizzazione di interventi pertinenziali, a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento, all'interno del suo resede o in aderenza all'edificio principale, per un massimo di 10 mq di Superficie Accessoria (SA) sempre che il volume dell'opera pertinenziale non sia superiore al 20 per cento della volumetria complessiva dell'edificio di riferimento medesimo.

La realizzazione di volumi tecnici interrati o prevalentemente interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento delle apparecchiature tecnologiche è consentita solo ove vi sia l'effettiva impossibilità di realizzarli altrove. E' preferibile la realizzazione dei volumi tecnici fuori dalla proiezione dell'edificio.

5. Limitatamente ai prospetti tergali, è ammessa la costruzione di balconi e terrazze, purché:

- siano rispettate le distanze previste dalle normative vigenti;
- l'intervento sia studiato rispetto all'intera composizione della facciata non peggiorandone le caratteristiche architettoniche e sia attuato in forme compositive corrette e materiali idonei alla tipologia dell'edificio.

6. Prescrizioni specifiche:

- nel caso in cui gli interventi interessino le aree pertinenziali il progetto deve essere esteso alle aree di pertinenza, per le quali è prescritta la conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali. In assenza di componenti di valore storico ed estetico, le opere possono portare a una sistemazione diversa da quella esistente, per ottenerne un maggior pregio, tramite idonee pavimentazioni e realizzazione di spazi verdi, al fine di incrementarne il decoro e la salubrità.
- è consentita la realizzazione di pergolati o piccoli manufatti con le caratteristiche disciplinate dal Regolamento Edilizio.
- la realizzazione di volumi pertinenziali non deve essere peggiorativa delle caratteristiche architettoniche esistenti e deve essere attuata in forme compositive corrette e tali da evitare che le nuove volumetrie si configurino come casuali "superfetazioni".
- sono sempre ammessi interventi per il superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento funzionale e tecnologico purché sia garantito il mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici originari dell'edificio. Per tale fine è ammessa deroga alle prestazioni igienico-sanitarie da parte degli enti competenti come previsto dalle normative vigenti.
- tutti gli interventi ammessi devono essere rapportati e confrontati con l'intero organismo edilizio e gli eventuali spazi esterni. Qualsiasi intervento dovrà comunque salvaguardare la caratteristica principale del tessuto, salvaguardando il rapporto tra l'edificio e quelli contermini e tra questo ed il fronte strada, e comunque senza compromettere gli allineamenti esistenti.
- le pavimentazioni e/o sistemazioni esterne storiche o di valore tipologico-documentario devono essere mantenute nei loro caratteri originari. In caso di rimozione o modifica temporanea per la realizzazione delle opere ammesse, devono essere ricollocate in loco nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.
- I cambi di destinazione possono essere realizzati esclusivamente previa dimostrazione di compatibilità con gli aspetti architettonici esistenti e di idonea accessibilità, ovvero senza che la funzione arrechi un aggravio sostenibile in termini di traffico e posti auto presenti nella zona.
- Sono da considerarsi non compatibili attività ed installazioni rumorose, laddove i loro effetti di inquinamento acustico non siano adeguatamente mitigabili.

7. Criteri per la realizzazione impianti di produzione da fonte rinnovabile

- L'installazione degli impianti è consentita sulla copertura degli edifici esistenti sia a completa integrazione architettonica con la falda del tetto sia con pannelli ancorati sulla falda del tetto in modo complanare e con la stessa inclinazione. E' comunque preferibile la collocazione su coperture piane, sulla copertura di manufatti secondari esistenti nel resede, in apposite aree ricavate nel resede di pertinenza dell'edificio;
- nel resede di pertinenza è consentita l'installazione degli impianti su strutture con caratteristiche di pergolato privilegiando fronti secondari o aree scarsamente visibili da punti di vista significativi e/o panoramici.
- Gli impianti eolici non sono consentiti;

- Non è consentita la realizzazione di serre solari o verande.
8. Possibilità di frazionamento
- E' sempre consentita la creazione di nuove unità immobiliari tramite frazionamento con obbligo di realizzare parcheggi o autorimesse private nella misura prevista dalle normative vigenti all'interno delle aree di pertinenza dell'edificio in aggiunta agli spazi a parcheggio esistenti, in rapporto alla nuova unità immobiliare nonché alla destinazione d'uso
  - Il frazionamento di una unità immobiliare abitativa residenziale in più unità abitative residenziali, è ammesso a condizione che gli interventi risultino pienamente compatibili con l'impianto tipomorfologico dell'edificio o complesso edilizio, con forme e percezioni degli spazi derivanti dalla stratificazione storica;
- L'unità minima ricavabile abitabile residenziale non può essere inferiore a 50 45 mq. di Superficie Utile (SU).
- Ogni unità immobiliare nuova a destinazione d'uso residenziale dovrà rispettare i parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente e dal Regolamento Edilizio;
  - Le unità immobiliari esistenti, qualunque sia la loro dimensione, potranno essere accorpate ad altre unità immobiliari e ad esse potranno essere accorpati vani con destinazione attuale non residenziale, al fine di migliorare i requisiti della qualità funzionale interna ed ampliare le unità immobiliari esistenti.
9. Fatte salve eventuali diverse disposizioni della normativa statale o regionale, è ammessa, previa acquisizione del parere favorevole dell'ASL competente, deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani qualora ciò non consenta di rispettare gli obiettivi di tutela previsti dalle presenti norme.
10. Destinazioni d'uso ammesse:
- Residenziale;
  - Commerciale, purché costituito da piccoli esercizi di vicinato, da esercizi di somministrazione di alimenti e bevande o esercitato in forme compatibili con la residenza;
  - Direzionale;
  - Servizi;
  - Attrezzature pubbliche o di interesse collettivo;
  - Artigianato compatibile con le zone a prevalenza residenziale.
11. Disciplina dei cambi di destinazione d'uso:
- E' ammesso il cambio di destinazione d'uso verso residenziale con funzione abitativa al piano terra a condizione che:
- siano studiati i prospetti al fine di proporre soluzioni congrue alle caratteristiche storico-architettoniche e storico-testimoniali degli edifici nonché accorgimenti atti ad evitare l'introspezione dalla pubblica via/pubblico passaggio. I progetti dovranno essere preventivamente esaminati dagli uffici comunali e dalla Commissione per il Paesaggio.
  - nel caso l'intervento riguardi un'unità esistente adibita a garage/autorimessa, vengano conservate le superfici minime di parcheggio previste dalla normativa vigente. In caso le dimensioni fossero insufficienti o fosse inaccessibile l'accesso l'unità potrà essere usata come locale accessorio.
12. E' consentita la realizzazione di garage al piano terra esclusivamente ove si dimostri che:
- a. non si modifichino le caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio esistente;
  - b. vi sia facile accessibilità e idonee condizioni di sicurezza;
  - c. non vi siano contrasti con politiche mirate alla pedonalizzazione dei tessuti storici;
  - d. l' Altezza Utile (HU) dei locali non sia inferiore a 2,00 m.
13. Gli edifici nei quali alla data di adozione del presente PO risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di natura manutentiva e/o conservativa garantendo il rispetto delle caratteristiche storiche-architettoniche degli edifici. In questo caso non è consentito l'incremento delle unità immobiliari né il loro ampliamento tramite accorpamento di altre unità immobiliari esistenti.

Art. 89 - **S4** - Complesso di edifici o edifici presenti all'interno del tessuto storico riconducibili alla prima metà del '900 con destinazione residenziale o mista con edifici arretrati dal filo strada e/o isolati nel lotto

1. **Caratteristiche del tessuto:** tessuti composti da complessi di edifici posti generalmente ai limiti



della trama edilizia storica, di cui non rispettano integralmente la compattezza e la regolarità. Gli edifici talvolta non sono posizionati a filo strada e le destinazioni interne mostrano carattere misto.

2. **Finalità:** conservazione e ripristino degli originari caratteri del tessuto e delle relazioni con la trama viaria.

3. Categorie di intervento ammesse: nel tessuto insediativo storico sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- **M** - Manutenzione ordinaria e straordinaria
- **RRC** - Restauro e risanamento conservativo
- **REV1** - Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
- **REV2** - ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna con la sola esclusione del tamponamento di logge e terrazze in muratura

4. E' consentita, solo sul fronte tergaie o comunque non visibile dalla pubblica via, la realizzazione di interventi pertinenziali, a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento, all'interno del suo resede o in aderenza all'edificio principale, per un massimo di 10 mq di Superficie Accessoria (SA) sempre che il volume dell'opera pertinenziale non sia superiore al 20 per cento della volumetria complessiva dell'edificio di riferimento medesimo.

5. I volumi tecnici interrati o prevalentemente interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento delle apparecchiature tecnologiche, possono essere realizzati anche fuori dalla proiezione dell'edificio soprastante.

6. Limitatamente ai prospetti tergaie, è ammessa la costruzione di balconi e terrazze, purché :

- siano rispettate le distanze previste dalle normative vigenti;
- l'intervento sia studiato rispetto all'intera composizione della facciata non peggiorandone le caratteristiche architettoniche e sia attuato in forme compositive corrette e materiali idonei alla tipologia dell'edificio.

7. Prescrizioni specifiche:

- Nel caso in cui gli interventi interessino le aree pertinenziali, il progetto deve essere esteso alle aree di pertinenza, per le quali è prescritta la conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali. In assenza di componenti di valore storico ed estetico, le opere possono portare a una sistemazione diversa da quella esistente, per ottenerne un maggior pregio, tramite idonee pavimentazioni e realizzazione di spazi verdi, al fine di incrementarne il decoro e la salubrità.
- E' consentita la realizzazione di pergolati o piccoli manufatti con le caratteristiche disciplinate dal Regolamento Edilizio.
- La realizzazione di volumi pertinenziali non deve essere peggiorativa delle caratteristiche architettoniche esistenti e deve essere attuata in forme compositive corrette e tali da evitare che le nuove volumetrie si configurino come casuali "superfetazioni".
- Sono sempre ammessi interventi per il superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento funzionale e tecnologico purché sia garantito il mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici originari dell'edificio. Per tale fine è ammessa deroga alle prestazioni igienico-sanitarie da parte degli enti competenti come previsto dalle normative vigenti.
- Tutti gli interventi ammessi devono essere rapportati e confrontati con l'intero organismo edilizio e gli eventuali spazi esterni. Qualsiasi intervento dovrà comunque salvaguardare la caratteristica principale del tessuto, salvaguardando il rapporto tra l'edificio e quelli contermini e tra questo ed il fronte strada, e comunque senza compromettere gli allineamenti esistenti.
- Le pavimentazioni e/o sistemazioni esterne storiche o di valore tipologico-documentario devono essere mantenute nei loro caratteri originari. In caso di rimozione o modifica temporanea per la realizzazione delle opere ammesse, devono essere ricollocate in loco nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.
- I cambi di destinazione possono essere realizzati esclusivamente previa dimostrazione di compatibilità con gli aspetti architettonici esistenti e di idonea accessibilità, ovvero senza che la funzione arrechi un aggravio sostenibile in termini di traffico e posti auto presenti nella zona.
- Sono da considerarsi non compatibili attività ed installazioni rumorose, laddove i loro effetti di inquinamento acustico non siano adeguatamente mitigabili

8. Criteri per la realizzazione impianti di produzione da fonte rinnovabile

- L'installazione degli impianti è consentita sulla copertura degli edifici esistenti sia a completa integrazione architettonica con la falda del tetto sia con pannelli ancorati sulla falda del tetto in modo complanare e con la stessa inclinazione. E' comunque preferibile la collocazione su

coperture piane, sulla copertura di manufatti secondari esistenti nel resede, in apposite aree ricavate nel resede di pertinenza dell'edificio.

- nel resede di pertinenza è consentita l'installazione degli impianti su strutture con caratteristiche di pergolato privilegiando fronti secondari o aree scarsamente visibili da punti di vista significativi e/o panoramici.
- Gli impianti eolici non sono consentiti.
- Non è consentita la realizzazione di serre solari o verande.

#### 9. Possibilità di frazionamento

- E' sempre consentita la creazione di nuove unità immobiliari tramite frazionamento con obbligo di realizzare parcheggi o autorimesse private nella misura prevista dalle normative vigenti all'interno delle aree di pertinenza dell'edificio in aggiunta agli spazi a parcheggio esistenti, in rapporto alla nuova unità immobiliare nonché alla destinazione d'uso
- Il frazionamento di una unità immobiliare abitativa residenziale in più unità abitative residenziali, è ammesso a condizione che gli interventi risultino pienamente compatibili con l'impianto tipomorfologico dell'edificio o complesso edilizio, con forme e percezioni degli spazi derivanti dalla stratificazione storica;

L'unità minima ricavabile abitabile residenziale non può essere inferiore a 50 45 mq. di Superficie Utile (SU).

- Ogni unità immobiliare nuova a destinazione d'uso residenziale dovrà rispettare i parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente e dal Regolamento Edilizio;
- Le unità immobiliari esistenti, qualunque sia la loro dimensione, potranno essere accorpate ad altre unità immobiliari e ad esse potranno essere accorpati vani con destinazione attuale non residenziale, al fine di migliorare i requisiti della qualità funzionale interna ed ampliare le unità immobiliari esistenti.

Fatte salve eventuali diverse disposizioni della normativa statale o regionale, è ammessa, previa acquisizione del parere favorevole dell'ASL competente, deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani qualora ciò non consenta di rispettare gli obiettivi di tutela previsti dalle presenti norme.

#### 10. Destinazioni d'uso ammesse:

- Residenziale;
- Commerciale, purché costituito da piccoli esercizi di vicinato, da esercizi di somministrazione di alimenti e bevande o esercitato in forme compatibili con la residenza;
- Direzionale;
- Servizi;
- Attrezzature pubbliche o di interesse collettivo;
- Artigianato compatibile con le zone a prevalenza residenziale.

#### 11. Disciplina dei cambi di destinazione d'uso:

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso verso residenziale con funzione abitativa al piano terra a condizione che:

- siano studiati i prospetti al fine di proporre soluzioni congrue alle caratteristiche storico-architettoniche e storico-testimoniali degli edifici nonché accorgimenti atti ad evitare l'introspezione dalla pubblica via/pubblico passaggio. I progetti dovranno essere preventivamente esaminati dagli uffici comunali e dalla Commissione per il Paesaggio.
- nel caso l'intervento riguardi un'unità esistente adibita a garage/autorimessa, vengano conservate le superfici minime di parcheggio previste dalla normativa vigente. In caso le dimensioni fossero insufficienti o sia inaccessibile l'accesso l'unità potrà essere usata come locale accessorio.

#### 12. E' consentito la realizzazione di garage al piano terra esclusivamente ove si dimostri che:

- a. non si modifichino le caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio esistente;
- b. vi sia facile accessibilità e idonee condizioni di sicurezza,
- c. non vi siano contrasti con politiche mirate alla pedonalizzazione dei tessuti storici;
- d. l' Altezza Utile (HU) dei locali, non sia inferiore a 2,00 m.

13. Gli edifici nei quali alla data di adozione del presente PO risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di natura manutentiva e/o conservativa garantendo il rispetto delle caratteristiche storiche-architettoniche degli edifici. In questo caso non è consentito l'incremento delle unità immobiliari né il loro ampliamento

tramite accorpamento di altre unità immobiliari esistenti.

Art. 90 - **S5** - Complesso di edifici o serie di edifici presenti all'interno del tessuto storico riconducibili alla prima metà del '900 con destinazione residenziale o mista, compatti o intervallati da vuoti urbani

1. **Caratteristiche del tessuto:** sono tessuti risalenti al primo novecento, caratterizzati da complessi lineari di edifici non sempre arretrati dal filo strada e interrotti da vuoti di separazione che permettono permeabilità visiva con il retro dei lotti. Le destinazioni hanno carattere misto, con pochi sporti commerciali e garages a piano terra e residenziale prevalente agli altri piani.

2. **Finalità:** conservazione e miglioramento delle condizioni di tessuto, anche attraverso un insieme di opere che intervengano su edifici o parti di essi con demolizione e ricostruzione, al fine di restituire un pregio funzionale e visivo alla zona più coerente con i vicini tessuti storici.

3. Categorie di intervento ammesse:

- **M** - Manutenzione ordinaria e straordinaria
- **RRC** - Restauro e risanamento conservativo
- **REV1** - Ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
- **REV2** - ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna
- **AV1**- Ampliamento in aderenza orizzontale solo per le attività esistenti sotto indicate

4. E' consentita, solo sul fronte tergale o comunque non visibile dalla pubblica via, la realizzazione di interventi pertinenziali, a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento, all'interno del suo resede o in aderenza all'edificio principale, per un massimo di 10 mq di Superficie Accessoria (SA) sempre che il volume dell'opera pertinenziale non sia superiore al 20 per cento della volumetria complessiva dell'edificio di riferimento medesimo.

5. I volumi tecnici interrati o prevalentemente interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento delle apparecchiature tecnologiche, possono essere realizzati anche fuori dalla proiezione dell'edificio soprastante.

6. Limitatamente ai prospetti tergal, è ammessa la costruzione di balconi e terrazze, purché:

- siano rispettate le distanze previste dalle normative vigenti;
- l'intervento sia studiato rispetto all'intera composizione della facciata non peggiorandone le caratteristiche architettoniche e sia attuato in forme compositive corrette e materiali idonei alla tipologia dell'edificio.

7. Sono consentite una tantum addizioni volumetriche finalizzate all'ampliamento di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (ristoranti e bar) legittimamente insediati alla data di adozione del presente PO a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i 200 mc di volume complessivo/totale;
- le addizioni non siano poste sul prospetto principale o facciate prospicienti la pubblica via a meno che non siano opportunamente schermate con adeguate sistemazioni a verde;
- l'intervento sia finalizzato alla riqualificazione complessiva dell'esercizio e delle sue aree di pertinenza mediante anche interventi volti all'eliminazione di eventuali superfetazioni o elementi incongrui;
- l'addizione non comporti incremento della superficie di somministrazione a meno che non vi sia la possibilità di adeguare i locali al rispetto delle normative di settore vigenti;
- l'intervento ponga attenzione al mantenimento di congrue superfici permeabili non inferiori al 25% dell'area;
- L'intervento venga realizzato con materiali leggeri ed ecocompatibili che consentano una facile rimozione al cessare dell'attività di somministrazione;
- Per l'intervento dovrà essere stipulato apposito atto unilaterale d'obbligo.

8. E' sempre richiesto il rispetto delle disposizioni del PIT/Piano Paesaggistico Regionale.

9. Prescrizioni specifiche:

- Nel caso in cui gli interventi interessino le aree pertinenziali, il progetto deve essere esteso alle aree di pertinenza, per le quali è prescritta la conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali. In assenza di componenti di valore storico ed estetico, le opere possono portare a una sistemazione diversa da quella esistente, per ottenerne un maggior pregio, tramite idonee pavimentazioni e realizzazione di spazi verdi, al fine di incrementarne il decoro e la salubrità.
- E' consentita la realizzazione di pergolati o piccoli manufatti con le caratteristiche disciplinate dal

## Regolamento Edilizio.

- Tutti gli interventi ammessi devono essere rapportati e confrontati con l'intero organismo edilizio e gli eventuali spazi esterni. Deve essere garantita la coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni e relazioni principali storicamente consolidate, dotate di valore storico testimoniale.
- Le pavimentazioni e/o sistemazioni esterne storiche o di valore tipologico-documentario devono essere mantenute nei loro caratteri originari. In caso di rimozione o modifica temporanea per la realizzazione delle opere ammesse, devono essere ricollocate in loco nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.
- I cambi di destinazione possono essere realizzati esclusivamente previa dimostrazione di compatibilità con gli aspetti architettonici esistenti e di idonea accessibilità, ovvero ~~senza~~ che la funzione arrechi un aggravio sostenibile in termini di traffico e posti auto presenti nella zona.
- Sono da considerarsi non compatibili attività ed installazioni rumorose, laddove i loro effetti di inquinamento acustico non siano adeguatamente mitigabili

## 10. Criteri per la realizzazione impianti di produzione da fonte rinnovabile

- L'installazione degli impianti è consentita sulla copertura degli edifici esistenti sia a completa integrazione architettonica con la falda del tetto sia con pannelli ancorati sulla falda del tetto in modo complanare e con la stessa inclinazione. E' comunque preferibile la collocazione su coperture piane, sulla copertura di manufatti secondari esistenti nel resede, in apposite aree ricavate nel resede di pertinenza dell'edificio;
- nel resede di pertinenza è consentita l'installazione degli impianti su strutture con caratteristiche di pergolato privilegiando fronti secondari o aree scarsamente visibili da punti di vista significativi e/o panoramici.
- Gli impianti eolici non sono consentiti;
- Non è consentita la realizzazione di serre solari o verande.

## 11. Possibilità di frazionamento

- E' sempre consentita la creazione di nuove unità immobiliari tramite frazionamento con obbligo di realizzare parcheggi o autorimesse private nella misura prevista dalle normative vigenti all'interno delle aree di pertinenza dell'edificio in aggiunta agli spazi a parcheggio esistenti, in rapporto alla nuova unità immobiliare nonché alla destinazione d'uso;
- Il frazionamento di una unità immobiliare abitativa residenziale in più unità abitative residenziali, è ammesso a condizione che gli interventi risultino pienamente compatibili con l'impianto tipomorfologico dell'edificio o complesso edilizio, con forme e percezioni degli spazi derivanti dalla stratificazione storica;

L'unità minima ricavabile abitabile residenziale non può essere inferiore a 45 mq. di superficie (SU).

- Ogni unità immobiliare nuova a destinazione d'uso residenziale dovrà rispettare i parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente e dal Regolamento Edilizio;
- Le unità immobiliari esistenti, qualunque sia la loro dimensione, potranno essere accorpate ad altre unità immobiliari e ad esse potranno essere accorpati vani con destinazione attuale non residenziale, al fine di migliorare i requisiti della qualità funzionale interna ed ampliare le unità immobiliari esistenti.

12. Fatte salve eventuali diverse disposizioni della normativa statale o regionale, è ammessa, previa acquisizione del parere favorevole dell'ASL competente, deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani qualora ciò non consenta di rispettare gli obiettivi di tutela previsti dalle presenti norme.

## 13. Destinazioni d'uso ammesse:

- Residenziale;
- Commerciale, purché costituito da piccoli esercizi di vicinato, da esercizi di somministrazione di alimenti e bevande o esercitato in forme compatibili con la residenza;
- Direzionale;
- Servizi;
- Attrezzature pubbliche o di interesse collettivo;
- Artigianato compatibile con le zone a prevalenza residenziale.

## 14. Disciplina dei cambi di destinazione d'uso

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso verso residenziale con funzione abitativa al piano terra a condizione che:

- siano studiati i prospetti al fine di proporre soluzioni congrue alle caratteristiche storico-architettoniche e storico-testimoniali degli edifici nonché accorgimenti atti ad evitare l'introspezione dalla pubblica via/pubblico passaggio. I progetti dovranno essere preventivamente esaminati dagli uffici comunali e dalla Commissione per il Paesaggio.
- nel caso l'intervento riguardi un'unità esistente adibita a garage/autorimessa, vengano conservate le superfici minime di parcheggio previste dalla normativa vigente. In caso le dimensioni fossero insufficienti o sia inaccessibile l'accesso l'unità potrà essere usata come locale accessorio.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso dei vani esistenti al piano terra per la realizzazione di garage esclusivamente ove si dimostri che:

- a. non si modifichino le caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio esistente
- b. vi sia facile accessibilità e idonee condizioni di sicurezza;
- c. non vi siano contrasti con politiche mirate alla pedonalizzazione dei tessuti storici;
- d. l' Altezza Utile (HU) dei locali, non sia inferiore a 2,00 m.

15. Sono sempre ammessi interventi per il superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento funzionale e tecnologico purché sia garantito il mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici originari dell'edificio.

16. Gli edifici nei quali alla data di adozione del presente PO risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di natura manutentiva e/o conservativa garantendo il rispetto delle caratteristiche storiche-architettoniche degli edifici. In questo caso non è consentito l'incremento delle unità immobiliari né il loro ampliamento tramite accorpamento di altre unità immobiliari esistenti.

**Art. 91 - S6 -** Complesso di edifici o edificio realizzati in epoca successiva al 1954, interni o tangenti ai tessuti storici consolidati

1. **Caratteristiche del tessuto:** tessuto recente caratterizzato da assenza di cortina continua su strada, formato da edifici in linea pluripiano con prevalente destinazione residenziale e sporadica presenza di attività commerciali a piano terreno.

2. **Finalità:** conservazione e miglioramento del tessuto, anche attraverso opere di demolizione e ricostruzione completa di edifici o parti di essi senza incremento di volumetria.

3. Categorie di intervento ammesse:

- **M** - Manutenzione ordinaria e straordinaria
- **RRC** - Restauro e risanamento conservativo
- **REV1** - ristrutturazione edilizia vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
- **REV2** - ristrutturazione edilizia con ampliamento della Superficie Utile (SU) interna
- **REV3** - Ristrutturazione edilizia conservativa con svuotamento dell'organismo edilizio esistente
- **REV 4**- Ristrutturazione edilizia comportante modifica della sagoma
- **RED2** - Ristrutturazione edilizia ricostruttiva senza incremento di volumetria

4. E' consentita, solo sul fronte tergale o comunque non visibile dalla pubblica via, la realizzazione di interventi pertinenziali, a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento, all'interno del suo resede o in aderenza all'edificio principale, per un massimo di 10 mq di Superficie Accessoria (SA) sempre che il volume dell'opera pertinenziale non sia superiore al 20 per cento della volumetria complessiva dell'edificio di riferimento medesimo.

5. I volumi tecnici interrati o prevalentemente interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento delle apparecchiature tecnologiche, possono essere realizzati anche fuori dalla proiezione dell'edificio soprastante.

6. Limitatamente ai prospetti tergal, è ammessa, a condizione che l'intervento sia studiato rispetto all'intera composizione della facciata non peggiorandone le caratteristiche architettoniche e sia attuato in forme compositive corrette e materiali idonei alla tipologia dell'edificio:

- la costruzione di balconi e terrazze rispettando la distanza dai confini;
- la chiusura di logge e balconi esistenti.

7. Prescrizioni specifiche:

- nel caso in cui gli interventi interessino le aree pertinenziali il progetto deve essere esteso alle aree di pertinenza, per le quali è prescritta la conservazione delle caratteristiche dimensionali e

formali. In assenza di componenti di valore storico ed estetico, le opere possono portare a una sistemazione diversa da quella esistente, per ottenerne un maggior pregio, tramite idonee pavimentazioni e realizzazione di spazi verdi, al fine di incrementarne il decoro e la salubrità.

- E' consentita la realizzazione di pergolati o piccoli manufatti con le caratteristiche disciplinate dal Regolamento Edilizio.
- Tutti gli interventi ammessi devono essere rapportati e confrontati con l'intero organismo edilizio e gli eventuali spazi esterni. Deve essere garantita la coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni e relazioni principali storicamente consolidate, dotate di valore storico testimoniale.
- Le pavimentazioni e/o sistemazioni esterne storiche o di valore tipologico-documentario devono essere mantenute nei loro caratteri originari. In caso di rimozione o modifica temporanea per la realizzazione delle opere ammesse, devono essere ricollocate in loco nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.
- I cambi di destinazione possono essere realizzati esclusivamente previa dimostrazione di compatibilità con gli aspetti architettonici esistenti e di idonea accessibilità, ovvero che la funzione arrechi un aggravio sostenibile in termini di traffico e posti auto presenti nella zona.
- Sono da considerarsi non compatibili attività ed installazioni rumorose, laddove i loro effetti di inquinamento acustico non siano adeguatamente mitigabili

#### 8. Criteri per la realizzazione impianti di produzione da fonte rinnovabile

- L'installazione degli impianti è consentita sulla copertura degli edifici esistenti sia a completa integrazione architettonica con la falda del tetto sia con pannelli ancorati sulla falda del tetto in modo complanare e con la stessa inclinazione. E' comunque preferibile la collocazione su coperture piane, sulla copertura di manufatti secondari esistenti nel resede, in apposite aree ricavate nel resede di pertinenza dell'edificio;
- nel resede di pertinenza è consentita l'installazione degli impianti su strutture con caratteristiche di pergolato privilegiando fronti secondari o aree scarsamente visibili da punti di vista significativi e/o panoramici.
- Gli impianti eolici non sono consentiti;
- Non è consentita la realizzazione di serre solari o verande.

#### 9. Possibilità di frazionamento

- E' sempre consentita la creazione di nuove unità immobiliari tramite frazionamento con obbligo di realizzare parcheggi o autorimesse private nella misura prevista dalle normative vigenti all'interno delle aree di pertinenza dell'edificio in aggiunta agli spazi a parcheggio esistenti, in rapporto alla nuova unità immobiliare nonché alla destinazione d'uso
- Il frazionamento di una unità immobiliare abitativa residenziale in più unità abitative residenziali, è ammesso a condizione che gli interventi risultino pienamente compatibili con l'impianto tipomorfologico dell'edificio o complesso edilizio, con forme e percezioni degli spazi derivanti dalla stratificazione storica. L'unità minima ricavabile abitabile residenziale non può essere inferiore a 45 mq. di Superficie Utile (SU);
- Ogni unità immobiliare nuova a destinazione d'uso residenziale dovrà rispettare i parametri igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente e dal Regolamento Edilizio;
- Le unità immobiliari esistenti, qualunque sia la loro dimensione, potranno essere accorpate ad altre unità immobiliari e ad esse potranno essere accorpati vani con destinazione attuale non residenziale, al fine di migliorare i requisiti della qualità funzionale interna ed ampliare le unità immobiliari esistenti.

10. Fatte salve eventuali diverse disposizioni della normativa statale o regionale, è ammessa, previa acquisizione del parere favorevole dell'ASL competente, deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani qualora ciò non consenta di rispettare gli obiettivi di tutela previsti dalle presenti norme.

#### 11. Destinazioni d'uso ammesse:

- Residenziale;
- Commerciale, purché costituito da piccoli esercizi di vicinato, da esercizi di somministrazione di alimenti e bevande o esercitato in forme compatibili con la residenza;
- Direzionale;
- Servizi;
- Attrezzature pubbliche o di interesse collettivo;

- Artigianato compatibile con le zone a prevalenza residenziale.
12. Disciplina dei cambi di destinazione d'uso  
E' ammesso il cambio di destinazione d'uso verso residenziale con funzione abitativa al piano terra a condizione che:
- siano studiati i prospetti al fine di proporre soluzioni congrue alle caratteristiche storico-architettoniche e storico-testimoniali degli edifici nonché accorgimenti atti ad evitare l'introspezione dalla pubblica via/pubblico passaggio. I progetti dovranno essere preventivamente esaminati dagli uffici comunali e dalla Commissione per il Paesaggio.
  - nel caso l'intervento riguardi un'unità esistente adibita a garage/autorimessa, vengano conservate le superfici minime di parcheggio previste dalla normativa vigente. In caso le dimensioni fossero insufficienti o sia inaccessibile l'accesso l'unità potrà essere usata come locale accessorio.
13. E' consentito il cambio di destinazione d'uso dei vani esistenti al piano terra per la realizzazione di garage esclusivamente ove si dimostri che:
- a. non si modifichino le caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio esistente
  - b. vi sia facile accessibilità e idonee condizioni di sicurezza,
  - c. non vi siano contrasti con politiche mirate alla pedonalizzazione dei tessuti storici;
  - d. l' Altezza Utile (HU) dei locali, non sia inferiore a 2,00 m.
14. Sono sempre ammessi interventi per il superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento funzionale e tecnologico purché sia garantito il mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici originari dell'edificio.
15. Gli edifici nei quali alla data di adozione del presente PO risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di natura manutentiva e/o conservativa garantendo il rispetto delle caratteristiche storiche-architettoniche degli edifici. In questo caso non è consentito l'incremento delle unità immobiliari né il loro ampliamento tramite accorpamento di altre unità immobiliari esistenti.

## **CAPO V - AMBITO DEI TESSUTI URBANI CONTEMPORANEI**

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

1. Nei tessuti urbani contemporanei realizzati dalla seconda metà del secolo scorso, l'assetto insediativo è in genere riconoscibile per consolidamento delle relazioni fra edifici e maglia viaria, fra edificato e spazi liberi, privati e pubblici.
2. Gli interventi in tali tessuti, pertanto, sono finalizzati alla rigenerazione degli edifici, verso una loro più efficiente prestazione ambientale e un incremento della qualità abitativa, senza che però siano appesantiti i tessuti urbani e senza che ciò comporti la perdita di relazioni fra spazi pubblici e privati.
3. All'interno dei tessuti urbani contemporanei della residenza, in tutte le tipologie edilizie in essi presenti, sono consentiti i seguenti interventi:
  - a) la chiusura di balconi o logge tramite verande o strutture leggere di tamponamento a condizione che:
    - siano realizzati su prospetti tergalì o su prospetti non fronteggianti la pubblica via;
    - l'intervento sia studiato rispetto all'intera composizione della facciata non peggiorandone le caratteristiche architettoniche e sia attuato in forme compositive corrette e materiali idonei alla tipologia dell'edificio;
    - siano rispettati e verificati i requisiti igienico sanitari (in particolare i requisiti di areazione ed illuminazione) dei vani messi in collegamento con il manufatto
    - che siano rispettate le distanze dai confini e pareti finestrate previste dalla normativa vigente.
  - b) la costruzione di balconi a condizione che:
    - sia studiato il corretto inserimento architettonico con l'edificio e con la composizione del prospetto e siano posizionati su prospetti secondari;
    - siano rispettate le distanze previste dalle normative;
    - sia studiato rispetto all'intera composizione della facciata non peggiorandone le caratteristiche architettoniche e sia attuato in forme compositive corrette e materiali idonei alla tipologia dell'edificio.
  - c) la realizzazione di volumi tecnici, nelle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento delle apparecchiature tecnologiche, privilegiando ubicazioni e materiali compatibili con le caratteristiche

dell'edificio ed aree tergalie rispetto alla pubblica via. I locali tecnici interrati possono essere realizzati anche fuori dalla proiezione dell'edificio soprastante.

d) la realizzazione di parcheggi sia scoperti che al di sotto di pergolati/tettoie all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio è consentita alle seguenti condizioni:

- che i manufatti siano realizzati possibilmente su aree tergalie, con materiali congrui rispetto al contesto contribuendo ad un incremento delle caratteristiche di pregio dell'intero edificio;
- che le superfici accessorie delle tettoie non superino i 25 mq di superficie coperta per ogni unità immobiliare;
- che vengano rispettate le distanze previste dalle normative vigenti
- che siano garantite le superfici permeabili previste dalla normativa vigente;

e) la realizzazione di pergolati o piccoli manufatti, con le caratteristiche disciplinate dall'art. 81 delle presenti norme e del Regolamento Edilizio Comunale.

f) gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento funzionale e tecnologico degli edifici, purché sia garantito il mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici originari dell'edificio.

g) la realizzazione di impianti da fonti rinnovabili a condizione che:

- l'installazione degli impianti è consentita sulla copertura degli edifici esistenti sia a completa integrazione architettonica con la falda del tetto, sia con pannelli ancorati sulla falda del tetto in modo complanare e con la stessa inclinazione. E' comunque preferibile la collocazione su coperture piane, sulla copertura di manufatti secondari esistenti nel resede, in apposite aree ricavate nel resede di pertinenza dell'edificio;
- non è consentita la realizzazione di serre solari;
- non sono consentiti gli impianti eolici.

h) gli interventi finalizzati all'incremento del contenimento energetico degli edifici, come la realizzazione di pareti ventilate o strutture esterne di rivestimento, fermo restando l'obbligo di presentarli tramite un progetto unitario rispetto all'intero edificio (anche se attuabile per stralci riferiti alle singole proprietà) comprensivo delle soluzioni relative a materiali, caratteri tipologici e finiture. Gli interventi dovranno inoltre garantire un accrescimento della qualità esteriore dell'edificio.

i) gli interventi che riguardino partizioni degli spazi di pertinenza, i quali dovranno essere realizzati evitando eccessiva frammentazione degli spazi, e con arredi fissi in materiali durevoli e di gradevole percezione (muretti, legno, ferro o altri di analoga capacità estetica).

4. Nel caso in cui gli interventi di cui al precedente comma 3 interessino il resede, il progetto deve essere esteso alle relative aree di pertinenza, per le quali è prescritta la conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali. In assenza di componenti di valore storico ed estetico, le opere possono portare a una sistemazione diversa da quella esistente, al fine di eliminare manufatti incongrui, ottenerne un maggior pregio, tramite idonee pavimentazioni e realizzazione di spazi verdi, incrementandone pregio e salubrità.

5.

E' sempre consentita la creazione di nuove unità immobiliari tramite frazionamento con obbligo di realizzare parcheggi o autorimesse private nella misura prevista dalle normative vigenti all'interno delle aree di pertinenza dell'edificio in aggiunta agli spazi a parcheggio esistenti, in rapporto alla nuova unità immobiliare nonché alla destinazione d'uso. E' consentita la realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali con funzione abitativa fermo restando la soglia minima di 45 mq di SU. Per tipologie edilizie T1, T3 e T4 è ammessa la riduzione di tale soglia a 40 mq di superficie utile (SU) se l'alloggio dispone di vani accessori all'interno dell'edificio o nel resede di pertinenza di superficie accessoria (SA) non inferiore a 5 mq. Non è consentito ricavare unità abitative mediante utilizzo di immobili esistenti, anche se legittimi, caratterizzati in tutto o in parte da materiali di risulta, impropri o fatiscenti e con caratteristiche costruttive prive di valore formale se non contestuale riqualificazione dell'immobile.

6. E' ammessa, previa acquisizione del parere favorevole dell'ASL competente e fatte salve eventuali diverse disposizioni della normativa statale o regionale, la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani qualora ciò non consenta di rispettare gli obiettivi di tutela previsti dalle presenti norme.

7. I cambi di destinazione, individuati per ciascun tessuto urbano e differenziati per tipologia edilizia, possono essere realizzati esclusivamente previa dimostrazione di compatibilità con gli aspetti architettonici esistenti e di idonea accessibilità, ovvero per destinazioni diverse da quella residenziale, senza che la funzione arrechi un aggravio sostenibile in termini di traffico e posti auto presenti nella



zona.

8. Nei tessuti urbani contemporanei della residenza le attività che producono rumore o emissioni in atmosfera sono da considerarsi non compatibili a meno che non sia dimostrata, nel rispetto della normativa vigente, adeguata mitigazione rispetto al contesto.

9. Gli edifici nei quali alla data di adozione del presente PO risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle riportate per ciascun tessuto urbano possono essere oggetto esclusivamente di interventi di natura manutentiva e/o conservativa garantendo il rispetto delle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici. In questo caso non è consentito l'incremento delle unità immobiliari né il loro ampliamento tramite accorpamento di altre unità immobiliari esistenti.

## Art. 93 - Prescrizioni per i tessuti **TR2**

1. **Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati:** si tratta di 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 semiprivati ed in relazione con la strada.

2. **Obiettivi** derivati dall'invariante del PIT/PPR:

- conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici;
- ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità;
- conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico;
- 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. Tipologie presenti:

Nei tessuti ad isolati aperti e lotti residenziali isolati riconosciuti nel territorio di San Casciano Val di Pesa sono state individuate le seguenti tipologie edilizie:

- **T1:** tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto
- **T2:** tipologia a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero
- **T3:** tipologie edilizie varie a progettazione urbanistica ed edilizia unitaria
- **T4:** tipologia edilizia mista pluripiano di recente realizzazione
- Per le tipologie **D** ricadenti in questo tessuto si rimanda alle specifiche norme del Titolo VI, Capo VI.

4. Categorie di intervento ammesse

Per ogni tipo di intervento viene di seguito specificato in quale tipologia edilizia è ammesso:

- M: **T1; T2; T3; T4.**
- RRC: **T1; T2; T3; T4.**
- REV1: **T1; T2; T3; T4.**
- REV2: **T1; T2; T3; T4.**
- REV3: **T1; T2; T3; T4.**
- REV4: **T1; T2.**
- RED2: **T1; T2.**

5. Addizioni volumetriche

Per gli edifici appartenenti al tessuto **TR2** sono consentiti, una tantum, gli interventi di addizione volumetrica, non cumulabili, secondo quanto specificato per ciascuna tipologia edilizia. Gli interventi derivanti da operazioni di addizione volumetrica dovranno risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio e contribuire al miglioramento della qualità architettonica e funzionale degli stessi e delle relative aree di pertinenza. Dai quantitativi di ampliamento concesso devono essere sottratti gli ampliamenti già realizzati con il precedente Regolamento Urbanistico.

**AV1** - ampliamento in aderenza orizzontale:

- 25 mq di SU (Superficie Utile) per ogni unità immobiliare esistente alla data di adozione del PO: **T1; T2.**
- 10% della SE (Superficie edificata) per ogni unità abitativa esistente alla data di adozione del PO: **T3; T4.**
- 20% del volume totale dell'edificio, per un volume complessivo massimo di 150 mc. finalizzata a

migliorare la prestazione energetica dell'edificio nonché la sua qualità architettonica. Il progetto proposto deve essere sottoscritto da tutti gli aventi titolo e deve prendere in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento. Tale ampliamento non può essere cumulato con altri tipi di ampliamenti: **T2 alle seguenti condizioni:**

- l'ampliamento deve preferibilmente essere realizzato come unico volume assicurando il mantenimento delle caratteristiche tipologiche dell'edificio configurandosi come un naturale sviluppo dell'edificio di riferimento o un suo completamento (saturazione di porzioni arretrate, ricostituzione del filo facciata, regolarizzazione degli allineamenti ecc.);
- la costruzione sia realizzata mediante l'uso di tecnologie, materiali e colorazioni affini a quelli degli edifici di riferimento. Lo stesso vale per la tipologia di copertura e per gli infissi;
- l'altezza esterna del nuovo corpo di fabbrica non superi quella dell'edificio originario;
- siano rispettate le distanze previste dalle normative vigenti;
- siano rispettati gli allineamenti con i fronti principali dell'edificio ovvero ci si ponga in diretta continuità con gli orientamenti delle quinte perimetrali;
- siano reperibili, all'interno del lotto ed in rapporto all'intero intervento, le aree a parcheggio richieste dalla normativa vigente.

**AV2** - ampliamento in sopraelevazione:

- sopraelevazione di piano dell'edificio esistente alla data di adozione del PO a condizione che l'altezza esistente dell'edificio (HMax) non sia superiore a 6,50 ml: **T1 (solo per gli edifici ad 1 piano).**

**AV3** – ampliamento con rialzamento della copertura dell'ultimo piano

- sopraelevazione consistente nel rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, mediante trasformazione della superficie accessoria (SA) in superficie utile (SU), a condizione che le soluzioni progettuali dimostrino il corretto inserimento nel contesto di riferimento analizzando i rapporti tra l'intervento e gli edifici esistenti nel tessuto circostante rispetto ad allineamento dei fronti, linee di gronda, prospetti ecc.: **T1 (solo per gli edifici a 2 piani); T2; T3.**

**SOV** – sostituzione edilizia:

- demolizione e ricostruzione totale con incremento del 25% della Superficie Utile (SU) demolita: **T1; T2.**

6. Interventi pertinenziali

- realizzazione di interventi pertinenziali, a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento, all'interno del suo resede o in aderenza all'edificio principale delle seguenti superfici accessorie:
  - **T1:** 15 mq di SA;
  - **T2:** 20 mq di SA
  - **T3 e T4:** 15 mq di SA ad esclusione degli edifici condominiali con numero di piani destinati a residenza superiore a due.

Tali interventi possono essere eseguiti anche mediante demolizione di manufatti accessori legittimi, incongrui per materiali costruttivi e dimensioni, e loro successiva ricostruzione. Il volume dell'opera pertinenziale non deve essere superiore al 20 per cento della volumetria complessiva dell'edificio principale di riferimento. L'intervento dovrà inserirsi in modo coerente rispetto all'area di pertinenza all'interno della quale verrà realizzato preferibilmente su fronti tergal e non visibili dalla pubblica via.

7. Prescrizioni specifiche

- Gli edifici appartenenti alla tipologia edilizia **T1** possono essere oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione a condizione che sia dimostrato un effettivo miglioramento nella percezione estetica dei volumi e un migliore rapporto con il contesto ambientale, infrastrutturale ed edificato in cui essi si trovano. In tali casi gli interventi devono essere attentamente studiati nelle loro volumetrie in riferimento alle visuali panoramiche in cui essi sono presenti e a tutte le viste possibili dalle strade pubbliche. Inoltre, dovrà essere verificata la possibilità, sin dalle fasi progettuali preliminari, di allineare i fronti a quelli degli edifici limitrofi, con fini urbanistici di ricucitura e/o completamento coerente del tessuto edilizio.
- Sia per i **T1** che **T2** gli interventi ricostruttivi devono comportare un incremento delle prestazioni energetiche e sismiche.
- Negli edifici appartenenti alla tipologia edilizia **T3** e **T4** non è consentita partizione degli spazi

di pertinenza.

#### 8. Destinazioni d'uso

- a. Residenziale: **T1; T2; T3; T4.**
- b. Direzionale: **T1; T2; T3; T4.**
- c. Servizi: **T1; T2; T3; T4.**
- d. Commerciale, purché costituito da esercizi di vicinato o da esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: **T1; T4.**
- e. attrezzature pubbliche o di interesse generale: **T1; T4.**

Ai piani terra degli edifici appartenenti alle tipologie edilizie **T1** e **T2**, è ammessa la realizzazione di:

- unità abitative residenziali quando le altezze e le condizioni igienico-sanitarie dell'immobile lo consentano ed a condizione che:
- l'unità oggetto di intervento non sia adibita a garage/autorimessa a meno che non sia possibile reperire all'interno del resede lo stesso numero di posti auto. Non è consentita la monetizzazione dei parcheggi non reperibili nel resede di pertinenza.
- garage esclusivamente ove si dimostri che:
  - a. non si modifichino le caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio esistente;
  - b. vi sia facile accessibilità e idonee condizioni di sicurezza;
  - c. l'altezza interna dei locali non sia inferiore a 2,00 m.
- locali accessori, vani tecnici funzionali alle unità abitative poste ai piani superiori;
- vani tecnici condominiali.

#### Art. 94 - Prescrizioni per i tessuti **TR3**

1. **Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali:** a densità variabile, propri delle grandi espansioni dagli anni '60 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 semipubblici sistemati a verde o pavimentati.

#### 2. **Obiettivi** derivati dall'invariante del PIT/PPR:

- definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale;
- rileggere e riprogettare allineamenti, tracciati, relazioni con la strada e la rete degli spazi aperti;
- dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità e aree attrezzate ad elevata specializzazione, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano;
- recuperare la qualità dello spazio pubblico e delle aree aperte degradate e/o dismesse, prevedendo anche interventi di demolizione e di densificazione edilizia, elevandone la qualità anche con progetti di efficienza e produzione energetica;
- ricostruire le relazioni con la città e con lo spazio aperto periurbano (agricolo o naturale);
- dotare lo spazio periferico di servizi e attrezzature specialistiche e dotazioni alla scala di quartiere.

#### 3. Tipologie presenti:

Nei tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali riconosciuti nel territorio di San Casciano Val di Pesa sono state individuate le seguenti tipologie edilizie:

- **T1:** tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto
- **T3:** tipologie edilizie varie a progettazione urbanistica ed edilizia unitaria
- Per le tipologie **D** ricadenti in questo tessuto si rimanda alle specifiche norme del Titolo VI, Capo VI.

#### 4. Categorie di intervento ammesse

Per ogni tipo di intervento viene di seguito specificato in quale tipologia edilizia è ammesso:

- **M:** **T1; T3.**
- **RRC:** **T1; T3.**
- **REV1; REV2; REV3; REV4:** **T1; T3.**
- **RED2:** **T1; T3.**

#### 5. Addizioni volumetriche

Per gli edifici appartenenti al tessuto **TR3** sono consentiti, una tantum, gli interventi di addizione volumetrica, non cumulabili, secondo quanto specificato per ciascuna tipologia edilizia. Gli interventi derivanti da operazioni di addizione volumetrica dovranno risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio e contribuire al miglioramento della qualità architettonica e funzionale degli stessi e delle relative aree di pertinenza. Dai quantitativi di ampliamento concesso devono essere sottratti gli ampliamenti già realizzati con il precedente Regolamento Urbanistico.

**AV1** - ampliamento in aderenza orizzontale:

- 25 mq di SU (Superficie Utile) per ogni unità immobiliare esistente alla data di adozione del PO.T1

**AV2** - ampliamento in sopraelevazione:

- sopraelevazione di piano dell'edificio esistente alla data di adozione del PO a condizione che l'altezza esistente dell'edificio (HMax) non sia superiore a 6,50 ml: **T1 (solo per gli edifici ad 1 piano).**

**AV3** – ampliamento con rialzamento della copertura dell'ultimo piano

- sopraelevazione consistente nel rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, mediante trasformazione della superficie accessoria (SA) in superficie utile (SU), a condizione che le soluzioni progettuali dimostrino il corretto inserimento nel contesto di riferimento analizzando i rapporti tra l'intervento e gli edifici esistenti nel tessuto circostante rispetto ad allineamento dei fronti, linee di gronda, prospetti ecc.: **T1 (solo per gli edifici a 2 piani) e T2**

**SOV** – sostituzione edilizia:

- demolizione e ricostruzione totale con incremento del 25% della Superficie Utile (SU) demolita. **T1 e T2**

6. Interventi pertinenziali

- realizzazione di interventi pertinenziali, a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento, all'interno del suo resede o in aderenza all'edificio principale, seguenti superfici accessorie:
  - **T1**: 15 mq di SA;
  - **T3**: 15 mq di SA ad esclusione degli edifici condominiali con numero di piani destinati a residenza superiore a due.

Tali interventi possono essere eseguiti anche mediante demolizione di manufatti accessori legittimi, incongrui per materiali costruttivi e dimensioni, e loro successiva ricostruzione. Il volume dell'opera pertinenziale non deve essere superiore al 20 per cento della volumetria complessiva dell'edificio principale di riferimento. L'intervento dovrà inserirsi in modo coerente rispetto all'area di pertinenza all'interno della quale verrà realizzato preferibilmente su fronti tergalì e non visibili dalla pubblica via.

7. Prescrizioni specifiche

- Gli edifici appartenenti alla tipologia edilizia **T1** possono essere oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione a condizione che sia dimostrato un effettivo miglioramento nella percezione estetica dei volumi e un migliore rapporto con il contesto ambientale, infrastrutturale ed edificato in cui essi si trovano. In tali casi gli interventi devono essere attentamente studiati nelle loro volumetrie in riferimento alle visuali panoramiche in cui essi sono presenti e a tutte le viste possibili dalle strade pubbliche. Inoltre, dovrà essere verificata la possibilità, sin dalle fasi progettuali preliminari, di allineare i fronti a quelli degli edifici limitrofi, con fini urbanistici di ricucitura e/o completamento coerente del tessuto edilizio.
- Gli interventi ricostruttivi devono comportare un incremento delle prestazioni energetiche e sismiche.

8. Destinazioni d'uso

- a. Residenziale.
- b. Direzionale.
- c. Servizi.
- d. Commerciale, purché costituito da esercizi di vicinato o da esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.
- e. attrezzature pubbliche e di interesse generale.

Ai piani terra degli edifici appartenenti alla tipologia edilizia **T1** è ammessa la realizzazione di:

- unità abitative residenziali quando le altezze e le condizioni igienico-sanitarie dell'immobile lo consentano ed a condizione che:

- l'unità oggetto di intervento non sia adibita a garage/autorimessa a meno che non sia possibile reperire all'interno del resede lo stesso numero di posti auto.
- garage esclusivamente ove si dimostri che:
  - a. non si modifichino le caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio esistente;
  - b. vi sia facile accessibilità e idonee condizioni di sicurezza;
  - c. l'altezza interna dei locali non sia inferiore a 2,00 m.
- locali accessori, vani tecnici funzionali alle unità abitative poste ai piani superiori;
- vani tecnici condominiali.

#### Art. 95 - Prescrizioni per i tessuti **TR4**

1. **Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata:** 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.

2. **Obiettivi** derivati dall'invariante del PIT/PPR:

- attivare progetti 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
- incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nel linguaggio della contemporaneità ed attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani)
- 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)
- realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane
- 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. Tipologie presenti:

Nei tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata riconosciuti nel territorio di San Casciano Val di Pesa sono state individuate le seguenti tipologie edilizie:

- **T1:** tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto
- **T2:** tipologia a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero
- **T3:** tipologie edilizie varie a progettazione urbanistica ed edilizia unitaria
- **T4:** tipologia edilizia mista pluripiano di recente realizzazione
- Per le tipologie **D** ricadenti in questo tessuto si rimanda alle specifiche norme del Titolo VI, Capo VI.

4. Categorie di intervento ammesse

Per ogni tipo di intervento viene di seguito specificato in quale tipologia edilizia è ammesso:

- M: **T1; T2; T3; T4.**
- RRC: **T1; T2; T3; T4.**
- REV1: **T1; T2; T3; T4.**
- REV2: **T1; T2; T3; T4.**
- REV3: **T1; T2; T3; T4.**
- REV4: **T1; T2.**
- RED2: **T1; T2.**

5. Addizioni volumetriche

Per gli edifici appartenenti al tessuto **TR4** sono consentiti, una tantum, gli interventi di addizione volumetrica, non cumulabili, secondo quanto specificato per ciascuna tipologia edilizia. Gli interventi derivanti da operazioni di addizione volumetrica dovranno risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio e contribuire al miglioramento della qualità architettonica e funzionale degli stessi e delle relative aree di pertinenza. Dai quantitativi di ampliamento concesso devono essere sottratti gli ampliamenti già realizzati con il precedente Regolamento Urbanistico.

**AV1** - ampliamento in aderenza orizzontale:

- 25 mq di SU (Superficie Utile) per ogni unità immobiliare esistente alla data di adozione del PO: **T1; T2.**
- 10% della SE (Superficie edificata) per ogni unità abitativa esistente alla data di adozione del PO: **T3; T4.**
- 20% del volume totale dell'edificio, per un volume complessivo massimo di 150 mc. finalizzata a migliorare la prestazione energetica dell'edificio nonché la sua qualità architettonica. Il progetto proposto deve essere sottoscritto da tutti gli aventi titolo e deve prendere in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento. Tale ampliamento non può essere cumulato con altri tipi di ampliamenti: **T2 alle seguenti condizioni:**
- l'ampliamento deve preferibilmente essere realizzato come unico volume assicurando il mantenimento delle caratteristiche tipologiche dell'edificio configurandosi come un naturale sviluppo dell'edificio di riferimento o un suo completamento (saturazione di porzioni arretrate, ricostituzione del filo facciata, regolarizzazione degli allineamenti ecc.);
- la costruzione sia realizzata mediante l'uso di tecnologie, materiali e colorazioni affini a quelli degli edifici di riferimento. Lo stesso vale per la tipologia di copertura e per gli infissi;
- l'altezza esterna del nuovo corpo di fabbrica non superi quella dell'edificio originario;
- siano rispettate le distanze previste dalle normative vigenti;
- siano rispettati gli allineamenti con i fronti principali dell'edificio ovvero ci si ponga in diretta continuità con gli orientamenti delle quinte perimetrali;
- siano reperibili, all'interno del lotto ed in rapporto all'intero intervento, le aree a parcheggio richieste dalla normativa vigente.

**AV2** - ampliamento in sopraelevazione:

- sopraelevazione di piano dell'edificio esistente alla data di adozione del PO a condizione che l'altezza esistente dell'edificio (HMax) non sia superiore a 6,50 ml: **T1 ; T2 (solo per gli edifici ad 1 piano).**

**AV3** – ampliamento con rialzamento della copertura dell'ultimo piano

- sopraelevazione consistente nel rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, mediante trasformazione della superficie accessoria (SA) in superficie utile (SU), a condizione che le soluzioni progettuali dimostrino il corretto inserimento nel contesto di riferimento analizzando i rapporti tra l'intervento e gli edifici esistenti nel tessuto circostante rispetto ad allineamento dei fronti, linee di gronda, prospetti ecc.: **T1 (solo per gli edifici a 2 piani); T2.**

**SOV** – sostituzione edilizia:

- demolizione e ricostruzione parziale o totale con incremento del 25% della Superficie Utile (SU) demolita: **T1; T2.**

## 6. Interventi pertinenziali

- realizzazione di interventi pertinenziali, a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento, all'interno del suo resede o in aderenza all'edificio principale seguenti superfici accessorie:
  - **T1:** 15 mq di SA;
  - **T2:** 20 mq di SA
  - **T3 e T4:** 15 mq di SA ad esclusione degli edifici condominiali con numero di piani destinati a residenza superiore a due.

Tali interventi possono essere eseguiti anche mediante demolizione di manufatti accessori legittimi, incongrui per materiali costruttivi e dimensioni, e loro successiva ricostruzione. Il volume dell'opera pertinenziale non deve essere superiore al 20 per cento della volumetria complessiva dell'edificio principale di riferimento. L'intervento dovrà inserirsi in modo coerente rispetto all'area di pertinenza all'interno della quale verrà realizzato preferibilmente su fronti tergalì e non visibili dalla pubblica via.

## 7. Prescrizioni specifiche

- Gli edifici appartenenti alla tipologia edilizia **T1** possono essere oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione a condizione che sia dimostrato un effettivo miglioramento nella percezione estetica dei volumi e un migliore rapporto con il contesto ambientale, infrastrutturale ed edificato in cui essi si trovano. In tali casi gli interventi devono essere attentamente studiati nelle loro volumetrie in riferimento alle visuali panoramiche in cui essi sono presenti e a tutte le viste possibili dalle strade pubbliche. Inoltre, dovrà essere verificata

la possibilità, sin dalle fasi progettuali preliminari, di allineare i fronti a quelli degli edifici limitrofi, con fini urbanistici di ricucitura e/o completamento coerente del tessuto edilizio.

- Sia per i **T1** che **T2** gli interventi ricostruttivi devono comportare un incremento delle prestazioni energetiche e sismiche.
- Negli edifici appartenenti alla tipologia edilizia **T3** e **T4** non è consentita partizione degli spazi di pertinenza.

#### 8. Destinazioni d'uso

- a. Residenziale: **T1; T2; T3; T4.**
- b. Direzionale: **T1; T2; T3; T4.**
- c. Servizi: **T1; T2; T3; T4.**
- d. Commerciale, purché costituito da esercizi di vicinato o da esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: **T1; T4.**
- e. attrezzature pubbliche o di interesse generale: **T1; T4.**

Ai piani terra degli edifici appartenenti alle tipologie edilizie **T1** e **T2** è ammessa la realizzazione di:

- unità abitative residenziali quando le altezze e le condizioni igienico-sanitarie dell'immobile lo consentano ed a condizione che:
  - l'unità oggetto di intervento non sia adibita a garage/autorimessa a meno che non sia possibile reperire all'interno del resede lo stesso numero di posti auto. Non è consentita la monetizzazione dei parcheggi non reperibili nel resede di pertinenza.
  - garage esclusivamente ove si dimostri che:
    - a. non si modifichino le caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio esistente;
    - b. vi sia facile accessibilità e idonee condizioni di sicurezza;
    - c. l'altezza interna dei locali non sia inferiore a 2,00 m.
      - locali accessori, vani tecnici funzionali alle unità abitative poste ai piani superiori;
      - vani tecnici condominiali.

#### Art. 96 - Prescrizioni per i tessuti **TR5**

1. **Tessuto puntiforme:** a bassa densità, localizzati ai margini dei nuclei urbani, caratterizzati da edifici mono e bifamiliari, o comunque edifici pluripiano di modeste altezze, isolati su lotto e circondati da pertinenze private liberamente sistemate a verde o pavimentate e separate da recinzioni di vario genere.

2. **Obiettivi** derivati dall'invariante del PIT/PPR:

- promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all'insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città.
- Progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani
- Utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento (qualitativo e quantitativo) dello spazio aperto pubblico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica
- Riprogettare lo spazio urbano e pubblico esplorando le potenzialità esistenti (direttrici viarie principali, slarghi, parcheggi, marciapiedi, aree non costruite, brandelli di tessuto agricolo interclusi) per creare connessioni funzionali e percettive nel quartiere, con la città e con il territorio aperto
- Dotare il quartiere di "boulevards urbani" trasformando le direttrici viarie principali in "assi attrezzati" dotati di funzioni pubbliche o accessorie alla residenza

3. Tipologie presenti:

Nei tessuti puntiformi riconosciuti nel territorio di San Casciano Val di Pesa sono state individuate le seguenti tipologie edilizie:

- **T1:** tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto
- **T2:** tipologia a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero
- **T4:** tipologia edilizia mista pluripiano di recente realizzazione
- Per le tipologie **D** ricadenti in questo tessuto si rimanda alle specifiche norme del Titolo VI, Capo VI.

4. Categorie di intervento ammesse

Per ogni tipo di intervento viene di seguito specificato in quale tipologia edilizia è ammesso:

- M: **T1; T2; T4.**
- RRC: **T1; T2; T4.**
- REV1: **T1; T2; T4.**
- REV2: **T1; T2; T4.**
- REV3: **T1; T2; T4.**
- REV4: **T1; T2.**
- RED2: **T1; T2.**

#### 5. Addizioni volumetriche

Per gli edifici appartenenti al tessuto **TR5** sono consentiti, una tantum, gli interventi di addizione volumetrica, non cumulabili, secondo quanto specificato per ciascuna tipologia edilizia. Gli interventi derivanti da operazioni di addizione volumetrica dovranno risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio e contribuire al miglioramento della qualità architettonica e funzionale degli stessi e delle relative aree di pertinenza. Dai quantitativi di ampliamento concesso devono essere sottratti gli ampliamenti già realizzati con il precedente Regolamento Urbanistico .

##### **AV1** - ampliamento in aderenza orizzontale:

- 25 mq di SU (Superficie Utile) per ogni unità abitativa immobiliare esistente alla data di adozione del PO: **T1; T2.**
- 10% della SE (Superficie edificata) per ogni unità abitativa esistente alla data di adozione del PO: **T4.**
- 20% del volume totale dell'edificio , per un volume complessivo massimo di 150 mc. finalizzata a migliorare la prestazione energetica dell'edificio nonché la sua qualità architettonica. Il progetto proposto deve essere sottoscritto da tutti gli aventi titolo e deve prendere in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento. Tale ampliamento non può essere cumulato con altri tipi di ampliamenti: **T2 alle seguenti condizioni:**
- l'ampliamento deve preferibilmente essere realizzato come unico volume assicurando il mantenimento delle caratteristiche tipologiche dell'edificio configurandosi come un naturale sviluppo dell'edificio di riferimento o un suo completamento (saturazione di porzioni arretrate, ricostituzione del filo facciata, regolarizzazione degli allineamenti ecc.);
- la costruzione sia realizzata mediante l'uso di tecnologie, materiali e colorazioni affini a quelli degli edifici di riferimento. Lo stesso vale per la tipologia di copertura e per gli infissi;
- l'altezza esterna del nuovo corpo di fabbrica non superi quella dell'edificio originario;
- siano rispettate le distanze previste dalle normative vigenti;
- siano rispettati gli allineamenti con i fronti principali dell'edificio ovvero ci si ponga in diretta continuità con gli orientamenti delle quinte perimetrali;
- siano reperibili, all'interno del lotto ed in rapporto all'intero intervento, le aree a parcheggio richieste dalla normativa vigente.

##### **AV2** - ampliamento in sopraelevazione:

- sopraelevazione di piano dell'edificio esistente alla data di adozione del PO a condizione che l'altezza esistente dell'edificio (HMax) non sia superiore a 6,50 ml: **T1 (solo per gli edifici ad 1 piano).**

##### **AV3** – ampliamento con rialzamento della copertura dell'ultimo piano

- sopraelevazione consistente nel rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, mediante trasformazione della superficie accessoria (SA) in superficie utile (SU), a condizione che le soluzioni progettuali dimostrino il corretto inserimento nel contesto di riferimento analizzando i rapporti tra l'intervento e gli edifici esistenti nel tessuto circostante rispetto ad allineamento dei fronti, linee di gronda, prospetti ecc.: **T1 (solo per gli edifici a 2 piani); T2.**

##### **SOV** – sostituzione edilizia:

- demolizione e ricostruzione totale con incremento del 25% della Superficie Utile (SU) demolita: **T1; T2.**

#### 6. Interventi pertinenziali

- realizzazione di interventi pertinenziali, a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento, all'interno del suo resede o in aderenza all'edificio principale seguenti superfici accessorie:
  - **T1:** 15 mq di SA;



- **T2**: 20 mq di SA
- **T4**: 15 mq di SA ad esclusione degli edifici condominiali con numero di piani destinati a residenza superiore a due.

Tali interventi possono essere eseguiti anche mediante demolizione di manufatti accessori legittimi, incongrui per materiali costruttivi e dimensioni, e loro successiva ricostruzione. Il volume dell'opera pertinenziale non deve essere superiore al 20 per cento della volumetria complessiva dell'edificio principale di riferimento. L'intervento dovrà inserirsi in modo coerente rispetto all'area di pertinenza all'interno della quale verrà realizzato preferibilmente su fronti tergalì e non visibili dalla pubblica via.

#### 7. Prescrizioni specifiche

- Gli edifici appartenenti alla tipologia edilizia **T1** possono essere oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione a condizione che sia dimostrato un effettivo miglioramento nella percezione estetica dei volumi e un migliore rapporto con il contesto ambientale, infrastrutturale ed edificato in cui essi si trovano. In tali casi gli interventi devono essere attentamente studiati nelle loro volumetrie in riferimento alle visuali panoramiche in cui essi sono presenti e a tutte le viste possibili dalle strade pubbliche. Inoltre, dovrà essere verificata la possibilità, sin dalle fasi progettuali preliminari, di allineare i fronti a quelli degli edifici limitrofi, con fini urbanistici di ricucitura e/o completamento coerente del tessuto edilizio.
- Sia per i **T1** che **T2** gli interventi ricostruttivi devono comportare un incremento delle prestazioni energetiche e sismiche.
- Negli edifici appartenenti alla tipologia edilizia **T4** non è consentita partizione degli spazi di pertinenza.

#### 8. Destinazioni d'uso

- a. Residenziale: **T1; T2; T4.**
- b. Direzionale: **T1; T2; T4.**
- c. Servizi: **T1; T2; T4.**
- d. Commerciale, purché costituito da esercizi di vicinato o da esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: **T1; T4.**
- e. attrezzature pubbliche e di interesse generale: **T1; T4.**

Ai piani terra degli edifici appartenenti alle tipologie edilizie **T1** e **T2** è ammessa la realizzazione di:

- unità abitative residenziali quando le altezze e le condizioni igienico-sanitarie dell'immobile lo consentano ed a condizione che:
- l'unità oggetto di intervento non sia adibita a garage/autorimessa a meno che non sia possibile reperire all'interno del resede lo stesso numero di posti auto. Non è consentita la monetizzazione dei parcheggi non reperibili nel resede di pertinenza.
- garage esclusivamente ove si dimostri che:
  - a. non si modifichino le caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio esistente;
  - b. vi sia facile accessibilità e idonee condizioni di sicurezza;
  - c. l'altezza interna dei locali non sia inferiore a 2,00 m.
- locali accessori, vani tecnici funzionali alle unità abitative poste ai piani superiori;
- vani tecnici condominiali.

### Art. 97 - Prescrizioni per i tessuti **TR6**

1. **Tessuto a tipologie miste**: a densità variabile, localizzati in aree urbane o periurbane, caratterizzati dalla compresenza di attività secondarie e terziarie, sia produttive e commerciali che direzionali, con attrezzature di interesse collettivo e quote di residenza.

2. **Obiettivi** derivati dall'invariante del PIT/PPR:

- 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
- incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi
- prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali
- eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico

- ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità
- 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)
- favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata
- verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti
- Attuare strategie di rilocalizzazione delle attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione

### 3. Tipologie presenti:

Nei tessuti a tipologie miste riconosciuti nel territorio di San Casciano Val di Pesa sono state individuate le seguenti tipologie edilizie:

- **T1**: tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto
- Per le tipologie **D** ricadenti in questo tessuto si rimanda alle specifiche norme del Titolo VI, Capo VI.

### 4. Categorie di intervento ammesse

Per ogni tipo di intervento viene di seguito specificato in quale tipologia edilizia è ammesso:

- **M: T1.**
- **RRC: T1.**
- **REV1; REV2; REV3; REV4: T1.**
- **RED2: T1;**

### 5. Addizioni volumetriche

Per gli edifici appartenenti al tessuto **TR6** sono consentiti, una tantum, gli interventi di addizione volumetrica, non cumulabili, secondo quanto specificato per ciascuna tipologia edilizia. Gli interventi derivanti da operazioni di addizione volumetrica dovranno risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio e contribuire al miglioramento della qualità architettonica e funzionale degli stessi e delle relative aree di pertinenza. Dai quantitativi di ampliamento concesso devono essere sottratti gli ampliamenti già realizzati con il precedente Regolamento Urbanistico.

#### **AV1** - ampliamento in aderenza orizzontale:

- 25 mq di SU (Superficie Utile) per ogni unità immobiliare esistente alla data di adozione del PO. **T1**

#### **AV2** - ampliamento in sopraelevazione:

- sopraelevazione di piano dell'edificio esistente alla data di adozione del PO a condizione che l'altezza esistente dell'edificio (HMax) non sia superiore a 6,50 ml. **T1 (solo per gli edifici ad 1 piano).**

#### **AV3** – ampliamento con rialzamento della copertura dell'ultimo piano

- sopraelevazione consistente nel rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, mediante trasformazione della superficie accessoria (SA) in superficie utile (SU), a condizione che le soluzioni progettuali dimostrino il corretto inserimento nel contesto di riferimento analizzando i rapporti tra l'intervento e gli edifici esistenti nel tessuto circostante rispetto ad allineamento dei fronti, linee di gronda, prospetti ecc. **T1(solo per gli edifici a 2 piani).**

#### **SOV** – sostituzione edilizia:

- demolizione e ricostruzione totale con incremento del 25% della Superficie Utile (SU) demolita. **T1**

### 6. Interventi pertinenziali

- realizzazione di interventi pertinenziali, a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento, all'interno del suo resede o in aderenza all'edificio principale seguenti superfici accessorie:
  - **T1**: 15 mq di SA;

Tali interventi possono essere eseguiti anche mediante demolizione di manufatti accessori legittimi, incongrui per materiali costruttivi e dimensioni, e loro successiva ricostruzione. Il volume dell'opera pertinenziale non deve essere superiore al 20 per cento della volumetria complessiva dell'edificio principale di riferimento. L'intervento dovrà inserirsi in modo coerente rispetto all'area di pertinenza all'interno della quale verrà realizzato preferibilmente su fronti tergalì e non visibili dalla pubblica via.

### 7. Prescrizioni specifiche

- Gli edifici appartenenti alla tipologia edilizia **T1** possono essere oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione a condizione che sia dimostrato un effettivo miglioramento nella percezione estetica dei volumi e un migliore rapporto con il contesto ambientale, infrastrutturale ed edificato in cui essi si trovano. In tali casi gli interventi devono essere attentamente studiati nelle loro volumetrie in riferimento

alle visuali panoramiche in cui essi sono presenti e a tutte le viste possibili dalle strade pubbliche. Inoltre, dovrà essere verificata la possibilità, sin dalle fasi progettuali preliminari, di allineare i fronti a quelli degli edifici limitrofi, con fini urbanistici di ricucitura e/o completamento coerente del tessuto edilizio.

- Gli interventi ricostruttivi devono comportare un incremento delle prestazioni energetiche e sismiche.
8. Destinazioni d'uso
- a. Residenziale.
  - b. Direzionale.
  - c. Servizi.
  - d. Commerciale, purché costituito da esercizi di vicinato o da esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.
  - e. attrezzature pubbliche e di interesse generale.
- Ai piani terra degli edifici appartenenti alla tipologia edilizia **T1** è ammessa la realizzazione di:
- unità abitative residenziali quando le altezze e le condizioni igienico-sanitarie dell'immobile lo consentano ed a condizione che:
  - l'unità oggetto di intervento non sia adibita a garage/autorimessa a meno che non sia possibile reperire all'interno del resede lo stesso numero di posti auto. Non è consentita la monetizzazione dei parcheggi non reperibili nel resede di pertinenza.
  - garage esclusivamente ove si dimostri che:
    - a. non si modifichino le caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio esistente;
    - b. vi sia facile accessibilità e idonee condizioni di sicurezza;
    - c. l'altezza interna dei locali non sia inferiore a 2,00 m.
  - locali accessori, vani tecnici funzionali alle unità abitative poste ai piani superiori;
  - vani tecnici condominiali.

#### Art. 98 - Prescrizioni per i tessuti **TR7**

**1. Tessuto sfrangiato di margine:** 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.

**2. Obiettivi** derivati dall'invariante del PIT/PPR:

- 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
- 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
- migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato
- 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
- 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

**3. Tipologie presenti:**

Nei tessuti sfrangiati di margine riconosciuti nel territorio di San Casciano Val di Pesa sono state individuate le seguenti tipologie edilizie:

- **T1:** tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto
- **T2:** tipologia a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero
- **T3:** tipologie edilizie varie a progettazione urbanistica ed edilizia unitaria
- Per le tipologie **D** ricadenti in questo tessuto si rimanda alle specifiche norme del Titolo VI,

## Capo VI.

## 4. Categorie di intervento ammesse

Per ogni tipo di intervento viene di seguito specificato in quale tipologia edilizia è ammesso:

- M: **T1; T2; T3.**
- RRC: **T1; T2; T3.**
- REV1: **T1; T2; T3.**
- REV2: **T1; T2; T3.**
- REV3: **T1; T2; T3.**
- REV4: **T1; T2.**
- RED2: **T1; T2.**

## 5. Addizioni volumetriche

Per gli edifici appartenenti al tessuto **TR7** sono consentiti, una tantum, gli interventi di addizione volumetrica, non cumulabili; secondo quanto specificato per ciascuna tipologia edilizia. Gli interventi derivanti da operazioni di addizione volumetrica dovranno risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio e contribuire al miglioramento della qualità architettonica e funzionale degli stessi e delle relative aree di pertinenza. Dai quantitativi di ampliamento concesso devono essere sottratti gli ampliamenti già realizzati con il precedente Regolamento Urbanistico.

**AV1** - ampliamento in aderenza orizzontale:

- 25 mq di SU (Superficie Utile) per ogni unità abitativa immobiliare esistente alla data di adozione del PO: **T1; T2.**
- 10% della SE (Superficie edificata) per ogni unità abitativa esistente alla data di adozione del PO: **T3.**
- 20% del volume totale dell'edificio, per un volume complessivo massimo di 150 mc. finalizzata a migliorare la prestazione energetica dell'edificio nonché la sua qualità architettonica. Il progetto proposto deve essere sottoscritto da tutti gli aventi titolo e deve prendere in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento. Tale ampliamento non può essere cumulato con altri tipi di ampliamenti: **T2 alle seguenti condizioni:**
  - l'ampliamento deve preferibilmente essere realizzato come unico volume assicurando il mantenimento delle caratteristiche tipologiche dell'edificio configurandosi come un naturale sviluppo dell'edificio di riferimento o un suo completamento (saturazione di porzioni arretrate, ricostituzione del filo facciata, regolarizzazione degli allineamenti ecc.);
  - la costruzione sia realizzata mediante l'uso di tecnologie, materiali e colorazioni affini a quelli degli edifici di riferimento. Lo stesso vale per la tipologia di copertura e per gli infissi;
  - l'altezza esterna del nuovo corpo di fabbrica non superi quella dell'edificio originario;
  - siano rispettate le distanze previste dalle normative vigenti;
  - siano rispettati gli allineamenti con i fronti principali dell'edificio ovvero ci si ponga in diretta continuità con gli orientamenti delle quinte perimetrali;
  - siano reperibili, all'interno del lotto ed in rapporto all'intero intervento, le aree a parcheggio richieste dalla normativa vigente.

**AV2** - ampliamento in sopraelevazione:

- sopraelevazione di piano dell'edificio esistente alla data di adozione del PO a condizione che l'altezza esistente dell'edificio (HMax) non sia superiore a 6,50 ml: **T1 (solo per gli edifici ad 1 piano).**

**AV3** – ampliamento con rialzamento della copertura dell'ultimo piano

- sopraelevazione consistente nel rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, mediante trasformazione della superficie accessoria (SA) in superficie utile (SU), a condizione che le soluzioni progettuali dimostrino il corretto inserimento nel contesto di riferimento analizzando i rapporti tra l'intervento e gli edifici esistenti nel tessuto circostante rispetto ad allineamento dei fronti, linee di gronda, prospetti ecc.: **T1 (solo per gli edifici a 2 piani); T2.**

**SOV** – sostituzione edilizia:

- demolizione e ricostruzione totale con incremento del 25% della Superficie Utile (SU) demolita: **T1; T2.**

## 6. Interventi pertinenziali

- realizzazione di interventi pertinenziali, a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento, all'interno del suo resede o in aderenza all'edificio principale seguenti superfici accessorie:
  - **T1:** 15 mq di SA;

- **T2**: 20 mq di SA
- **T3** : 15 mq di SA ad esclusione degli edifici condominiali con numero di piani destinati a residenza superiore a due.

Tali interventi possono essere eseguiti anche mediante demolizione di manufatti accessori legittimi, incongrui per materiali costruttivi e dimensioni, e loro successiva ricostruzione. Il volume dell'opera pertinenziale non deve essere superiore al 20 per cento della volumetria complessiva dell'edificio principale di riferimento. L'intervento dovrà inserirsi in modo coerente rispetto all'area di pertinenza all'interno della quale verrà realizzato preferibilmente su fronti tergalì e non visibili dalla pubblica via.

#### 7. Prescrizioni specifiche

- Gli edifici appartenenti alla tipologia edilizia **T1** possono essere oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione a condizione che sia dimostrato un effettivo miglioramento nella percezione estetica dei volumi e un migliore rapporto con il contesto ambientale, infrastrutturale ed edificato in cui essi si trovano. In tali casi gli interventi devono essere attentamente studiati nelle loro volumetrie in riferimento alle visuali panoramiche in cui essi sono presenti e a tutte le viste possibili dalle strade pubbliche. Inoltre, dovrà essere verificata la possibilità, sin dalle fasi progettuali preliminari, di allineare i fronti a quelli degli edifici limitrofi, con fini urbanistici di ricucitura e/o completamento coerente del tessuto edilizio.
- Sia per i **T1** che **T2** gli interventi ricostruttivi devono comportare un incremento delle prestazioni energetiche e sismiche.
- Negli edifici appartenenti alla tipologia edilizia **T3** non è consentita partizione degli spazi di pertinenza.

#### 8. Destinazioni d'uso

- a. Residenziale: **T1; T2; T3.**
- b. Direzionale: **T1; T2; T3.**
- c. Servizi: **T1; T2; T3.**
- d. Commerciale, purché costituito da esercizi di vicinato o da esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: **T1.**
- e. attrezzature pubbliche e di interesse generale: **T1.**

Ai piani terra degli edifici appartenenti alle tipologie edilizie **T1** e **T2** è ammessa la realizzazione di:

- unità abitative residenziali quando le altezze e le condizioni igienico-sanitarie dell'immobile lo consentano ed a condizione che:
- l'unità oggetto di intervento non sia adibita a garage/autorimessa a meno che non sia possibile reperire all'interno del resede lo stesso numero di posti auto. Non è consentita la monetizzazione dei parcheggi non reperibili nel resede di pertinenza.
- garage esclusivamente ove si dimostri che:
  - a. non si modifichino le caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio esistente;
  - b. vi sia facile accessibilità e idonee condizioni di sicurezza;
  - c. l'altezza interna dei locali non sia inferiore a 2,00 m.
- locali accessori, vani tecnici funzionali alle unità abitative poste ai piani superiori;
- vani tecnici condominiali.

### Art. 99 - Prescrizioni per i tessuti **TR8**

1. **Tessuto lineare**: discontinui a bassa o media densità con lotti residenziali disposti lungo le diramazioni viarie a pettine, generati da un'arteria stradale di scorrimento o di distribuzione locale, terminando generalmente a "cul de sac" in attesa di nuove addizioni.

2. **Obiettivi** derivati dall'invariante del PIT/PPR:

- 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
- 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
- contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente
- 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

- migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato
- progettare il complesso degli spazi aperti interni alla fascia 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
- Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere

### 3. Tipologie presenti:

Nei tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata riconosciuti nel territorio di San Casciano Val di Pesa sono state individuate le seguenti tipologie edilizie:

- **T1**: tipologia in linea e/o con edifici pluripiano arretrati dal filo strada o isolati nel lotto
- **T3**: tipologie edilizie varie a progettazione urbanistica ed edilizia unitaria
- **T4**: tipologia edilizia mista pluripiano di recente realizzazione

- Per le tipologie **D** ricadenti in questo tessuto si rimanda alle specifiche norme del Titolo VI, Capo VI.

### 4. Categorie di intervento ammesse

Per ogni tipo di intervento viene di seguito specificato in quale tipologia edilizia è ammesso:

- M: **T1; T3; T4.**
- RRC: **T1; T3; T4.**
- REV1: **T1; T3; T4.**
- REV2: **T1; T3; T4.**
- REV3: **T1; T3; T4.**
- REV4: **T1.**
- RED2: **T1.**

### 5. Addizioni volumetriche

Per gli edifici appartenenti al tessuto **TR8** sono consentiti, una tantum, gli interventi di addizione volumetrica, non cumulabili, secondo quanto specificato per ciascuna tipologia edilizia. Gli interventi derivanti da operazioni di addizione volumetrica dovranno risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio e contribuire al miglioramento della qualità architettonica e funzionale degli stessi e delle relative aree di pertinenza. Dai quantitativi di ampliamento concesso devono essere sottratti gli ampliamenti già realizzati con il precedente Regolamento Urbanistico

**AV1** - ampliamento in aderenza orizzontale:

- 25 mq di SU (Superficie Utile) per ogni unità immobiliare esistente alla data di adozione del PO: **T1.**
- 10% della SE (Superficie edificata) per ogni unità abitativa esistente alla data di adozione del PO: **T3; T4.**

**AV2** - ampliamento in sopraelevazione:

- sopraelevazione di piano dell'edificio esistente alla data di adozione del PO a condizione che l'altezza esistente dell'edificio (HMax) non sia superiore a 6,50 ml: **T1 (solo per gli edifici ad 1 piano).**

**AV3** – ampliamento con rialzamento della copertura dell'ultimo piano

- sopraelevazione consistente nel rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, mediante trasformazione della superficie accessoria (SA) in superficie utile (SU), a condizione che le soluzioni progettuali dimostrino il corretto inserimento nel contesto di riferimento analizzando i rapporti tra l'intervento e gli edifici esistenti nel tessuto circostante rispetto ad allineamento dei fronti, linee di gronda, prospetti ecc.: **T1 (solo per gli edifici a 2 piani).**

**SOV** – sostituzione edilizia:

- demolizione e ricostruzione totale con incremento del 25% della Superficie Utile (SU) demolita: **T1.**

### 6. Interventi pertinenziali

- realizzazione di interventi pertinenziali, a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento, all'interno del suo resede o in aderenza all'edificio principale seguenti superfici accessorie:
  - **T1**: 15 mq di SA;
  - **T3 e T4**: 15 mq di SA ad esclusione degli edifici condominiali con numero di piani destinati a

residenza superiore a due.

Tali interventi possono essere eseguiti anche mediante demolizione di manufatti accessori legittimi, incongrui per materiali costruttivi e dimensioni, e loro successiva ricostruzione. Il volume dell'opera pertinenziale non deve essere superiore al 20 per cento della volumetria complessiva dell'edificio principale di riferimento. L'intervento dovrà inserirsi in modo coerente rispetto all'area di pertinenza all'interno della quale verrà realizzato preferibilmente su fronti tergalì e non visibili dalla pubblica via.

#### 7. Prescrizioni specifiche

- Gli edifici appartenenti alla tipologia edilizia **T1** possono essere oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione a condizione che sia dimostrato un effettivo miglioramento nella percezione estetica dei volumi e un migliore rapporto con il contesto ambientale, infrastrutturale ed edificato in cui essi si trovano. In tali casi gli interventi devono essere attentamente studiati nelle loro volumetrie in riferimento alle visuali panoramiche in cui essi sono presenti e a tutte le viste possibili dalle strade pubbliche. Inoltre, dovrà essere verificata la possibilità, sin dalle fasi progettuali preliminari, di allineare i fronti a quelli degli edifici limitrofi, con fini urbanistici di ricucitura e/o completamento coerente del tessuto edilizio.
- Gli interventi ricostruttivi previsti per il **T1** devono comportare un incremento delle prestazioni energetiche e sismiche.
- Negli edifici appartenenti alla tipologia edilizia **T3** e **T4** non è consentita partizione degli spazi di pertinenza.

#### 8. Destinazioni d'uso

- a. Residenziale: **T1; T3; T4.**
- b. Direzionale: **T1; T3; T4.**
- c. Servizi: **T1; T3; T4.**
- d. Commerciale, purché costituito da esercizi di vicinato o da esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: **T1; T4.**
- e. attrezzature pubbliche e di interesse generale: **T1.**

Ai piani terra degli edifici appartenenti alla tipologia edilizia **T1** è ammessa la realizzazione di:

- unità abitative residenziali quando le altezze e le condizioni igienico-sanitarie dell'immobile lo consentano ed a condizione che:
  - l'unità oggetto di intervento non sia adibita a garage/autorimessa a meno che non sia possibile reperire all'interno del resede lo stesso numero di posti auto. Non è consentita la monetizzazione dei parcheggi non reperibili nel resede di pertinenza.
  - garage esclusivamente ove si dimostri che:
    - a. non si modifichino le caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio esistente;
    - b. vi sia facile accessibilità e idonee condizioni di sicurezza;
    - c. l'altezza interna dei locali non sia inferiore a 2,00 m.
  - locali accessori, vani tecnici funzionali alle unità abitative poste ai piani superiori;
  - vani tecnici condominiali.

### Art. 100 – Prescrizioni per i tessuti **TR12**

**1. Piccoli agglomerati isolati extraurbani:** nuclei di piccola dimensione, borghi in territorio rurale, esclusivamente residenziali e di nuova edificazione diffusi sul territorio. Talvolta nati come espansione di insediamenti rurali. Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità, che si struttura sul territorio seguendo logiche funzionali in totale assenza di relazioni con il contesto rurale. Formazione solo in parte pianificata con crescita incrementale per singoli lotti.

#### 2. Obiettivi derivati dall'invariante del PIT/PPR:

- bloccare questa forma di urbanizzazione nel tessuto rurale e riqualificare con dotazione di servizi i nuclei di urbanizzazione esistenti
- arrestare il processo di dispersione insediativa con blocco del consumo di suolo agricolo
- dotare di spazi pubblici e servizi gli agglomerati residenziali esistenti nel rispetto dei caratteri paesaggistici e produttivi della ruralità
- Sviluppare progetti di riqualificazione dei "margini urbani", integrati tra attività urbane e rurali, che sia da un lato elemento riqualificante per la forma e le funzioni (attrezzature) urbane e dall'altro elemento di mediazione nel passaggio tra città e campagna

#### 3. Tipologie presenti:

Nei tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata riconosciuti nel territorio di San Casciano Val di Pesa sono state individuate le seguenti tipologie edilizie:

- **T2**: tipologia a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero
- Per le tipologie **D** ricadenti in questo tessuto si rimanda alle specifiche norme del Titolo VI, Capo VI.

#### 4. Categorie di intervento ammesse

Per ogni tipo di intervento viene di seguito specificato in quale tipologia edilizia è ammesso:

- **M**: **T2**
- **RRC**: **T2**.
- **REV1**; **REV2**; **REV3**; **REV4**: **T2**.
- **RED2**: **T2**;

#### 5. Addizioni volumetriche

Per gli edifici appartenenti al tessuto **TR12** sono consentiti, una tantum, gli interventi di addizione volumetrica, non cumulabili, secondo quanto specificato per ciascuna tipologia edilizia. Gli interventi derivanti da operazioni di addizione volumetrica dovranno risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio e contribuire al miglioramento della qualità architettonica e funzionale degli stessi e delle relative aree di pertinenza. Dai quantitativi di ampliamento concesso devono essere sottratti gli ampliamenti già realizzati con il precedente Regolamento Urbanistico.

**AV1** - ampliamento in aderenza orizzontale:

- 25 mq di SU (Superficie Utile) per ogni unità immobiliare esistente alla data di adozione del PO: **T2**
- 20% del volume totale dell'edificio, per un volume complessivo massimo di 150 mc. finalizzata a migliorare la prestazione energetica dell'edificio nonché la sua qualità architettonica. Il progetto proposto deve essere sottoscritto da tutti gli aventi titolo e deve prendere in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento. Tale ampliamento non può essere cumulato con altri tipi di ampliamenti e deve rispettare le seguenti condizioni: **T2**
- l'ampliamento deve preferibilmente essere realizzato come unico volume assicurando il mantenimento delle caratteristiche tipologiche dell'edificio configurandosi come un naturale sviluppo dell'edificio di riferimento o un suo completamento (saturazione di porzioni arretrate, ricostituzione del filo facciata, regolarizzazione degli allineamenti ecc.);
- la costruzione sia realizzata mediante l'uso di tecnologie, materiali e colorazioni affini a quelli degli edifici di riferimento. Lo stesso vale per la tipologia di copertura e per gli infissi.
- l'altezza esterna del nuovo corpo di fabbrica non superi quella dell'edificio originario;
- siano rispettate le distanze previste dalle normative vigenti;
- siano rispettati gli allineamenti con i fronti principali dell'edificio ovvero ci si ponga in diretta continuità con gli orientamenti delle quinte perimetrali;
- siano reperibili, all'interno del lotto ed in rapporto all'intero intervento, le aree a parcheggio richieste dalla normativa vigente.

**AV3** – ampliamento con rialzamento della copertura dell'ultimo piano

- sopraelevazione consistente nel rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, mediante trasformazione della superficie accessoria (SA) in superficie utile (SU), a condizione che le soluzioni progettuali dimostrino il corretto inserimento nel contesto di riferimento analizzando i rapporti tra l'intervento e gli edifici esistenti nel tessuto circostante rispetto ad allineamento dei fronti, linee di gronda, prospetti ecc. **T2**

**SOV** – sostituzione edilizia:

- demolizione e ricostruzione totale con incremento del 25% della Superficie Utile (SU) demolita. **T2**

#### 6. Interventi pertinenziali

- realizzazione di interventi pertinenziali, a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento, all'interno del suo resede o in aderenza all'edificio principale seguenti superfici accessorie:
  - **T2**: 20 mq di SA

Tali interventi possono essere eseguiti anche mediante demolizione di manufatti accessori legittimi, incongrui per materiali costruttivi e dimensioni, e loro successiva ricostruzione. Il volume dell'opera pertinenziale non deve essere superiore al 20 per cento della volumetria complessiva dell'edificio principale di riferimento. L'intervento dovrà inserirsi in modo coerente rispetto all'area di pertinenza



all'interno della quale verrà realizzato preferibilmente su fronti tergalì e non visibili dalla pubblica via.

#### 7. Prescrizioni specifiche

- Gli interventi ricostruttivi previsti per il **T2** devono comportare un incremento delle prestazioni energetiche e sismiche.

#### 8. Destinazioni d'uso

- a. Residenziale.
- b. Direzionale.
- c. Servizi.

Ai piani terra degli edifici appartenenti alla tipologia edilizia **T2** è ammessa la realizzazione di:

- unità abitative residenziali quando le altezze e le condizioni igienico-sanitarie dell'immobile lo consentano ed a condizione che:
- l'unità oggetto di intervento non sia adibita a garage/autorimessa a meno che non sia possibile reperire all'interno del resede lo stesso numero di posti auto. Non è consentita la monetizzazione dei parcheggi non reperibili nel resede di pertinenza.
- garage esclusivamente ove si dimostri che:
  - a. non si modificano le caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio esistente;
  - b. vi sia facile accessibilità e idonee condizioni di sicurezza;
  - c. l'altezza interna dei locali non sia inferiore a 2,00 m.
- locali accessori, vani tecnici funzionali alle unità abitative poste ai piani superiori;
- vani tecnici condominiali.

### **CAPO VI - AMBITO DEI TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA - TPS**

#### Art. 101 - Disposizioni generali

1. Le attività produttive presenti sul territorio sono individuate in ordine alle funzioni prevalenti e regolamentate dalle presenti Norme per incrementare la qualità insediativa e l'efficienza ambientale, per aumentare la funzionalità e soddisfare esigenze in termini di spazi e di servizi. Le presenti norme vengono applicate sia alle tipologie industriali esistenti all'interno del territorio urbanizzato sia alle tipologie industriali esistenti in territorio aperto.

2. All'interno dei tessuti della città produttiva sono ammesse, salvo le attività già autorizzate alla data di adozione del PO, le seguenti funzioni, salve le limitazioni specifiche eventualmente dettate per singole sottozone dalle presenti Norme:

- a. attività industriali o artigianali e rispettivi uffici;
- b. stoccaggio e deposito di merci e/o materiali solo all'interno degli edifici;
- c. attività di recupero rifiuti in regime di semplificata ai sensi dell'art. 216 del D.lgs 152/2016 e s.m.i., a condizione che l'attività sia di ridotte dimensioni, a servizio delle attività prevalenti esistenti, e svolta nel rispetto delle normative igienico sanitarie e di settore vigenti in merito all'emissione in atmosfera, acustica e inquinamenti;
- d. esposizione e commercializzazione di merci e materiali di autoproduzione e rispettivi uffici;
- e. produzione di energia fotovoltaica sopra la copertura degli edifici esistenti;
- f. commerciale all'ingrosso e depositi;
- g. attività direzionali e di servizio;
- h. attività di ricerca e laboratorio finalizzate alla sperimentazione produttiva e rispettivi uffici;
- i. commerciale al dettaglio e all'ingrosso;
- j. attività connesse all'attività agricola sulla base di quanto disciplinato dall'art. 75 della LR65/2014 e s.m.i.;
- k. attività pubbliche o di interesse pubblico.

2bis. Attività di recupero rifiuti diverse dalla semplificata dovranno essere oggetto di necessarie valutazioni al fine di verificare, in base alla loro ubicazione, gli impatti ambientali e paesaggistici, nonché le procedure amministrative previste dalle normative vigenti per il loro inserimento o modifica.

3. E' sempre ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzata sia da parte pubblica che privata.

4. All'interno dei tessuti sopra detti non sono ammesse:

- nuove costruzioni per abitazioni;
- cambi di destinazione verso funzioni di tipo residenziale abitativo, fatta eccezione ove già esistenti

alla data di adozione del RUC;

- attività inquinanti, pericolose e non compatibili con i limiti acustici di zona.
5. Alle unità residenziali esistenti all'interno dei tessuti produttivi sono consentiti i seguenti interventi:
- M - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - RRC - restauro e risanamento conservativo;
  - REV1; REV2; ristrutturazione conservativa;
6. Per le unità residenziali di cui al comma 5 sono consentiti interventi pertinenziali fino ad un massimo di 6 mq. di SA.
7. Nelle zone **D3** è vietata la residenza, tranne ove già esistente e comunque, in questo caso, unicamente come strumentale e accessoria rispetto all'attività produttiva, e pertanto non commerciabile autonomamente. Alle unità residenziali esistenti sono consentiti gli interventi di cui al comma 5 e anche, **ma alternativamente**, ampliamenti in aderenza orizzontale (**AV1**) fino ad un massimo di 20 mq. di SE.
- Sono consentiti interventi pertinenziali fino ad un massimo di 6 mq. di SA.
- Gli interventi consentiti dalle presenti norme devono comunque essere preventivamente verificati rispetto alle eventuali specifiche convenzioni/atti d'obbligo già stipulati con l'Amministrazione Comunale.
8. Tutti gli interventi sono consentiti a condizione che permanga la pertinenzialità tra abitazione ed edificio produttivo di riferimento.
9. Gli interventi di frazionamento delle unità abitative sono consentiti solo a condizione che essi siano associati al contestuale frazionamento dell'unità immobiliare produttiva e che permanga il vincolo strumentale o accessorio tra abitazione e unità produttiva. Sono consentiti interventi di frazionamento e fusione fra unità immobiliari esistenti, anche comportanti cambio di destinazione verso l'abitazione, al fine di ampliare le unità abitative esistenti purché ciò non comporti incremento delle unità immobiliari in essere. Fanno eccezione le situazioni derivanti da cessazione di attività, ove l'Amministrazione può ammettere la commerciabilità separata dell'unità residenziale e del fabbricato ad uso produttivo valutando prioritariamente le caratteristiche produttive dell'area.
10. All'interno dei resedi pertinenziali, sono consentiti limitati depositi di merci e materiali funzionali all'attività esercitata all'interno degli edifici di riferimento.
11. Per i fabbricati ove siano legittimamente insediate, alla data di adozione del PO, attività diverse da quelle definite dalle presenti Norme, aventi anche valore di Disciplina delle funzioni, sono ammessi:
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
  - mutamento della destinazione d'uso verso le categorie funzionali definite dalla sottozona di appartenenza.
12. I cambi di destinazione sono subordinati al reperimento, all'interno della pertinenza dell'edificio, del lotto a cui si riferisce l'intervento o del comparto, della dotazione di parcheggio imposta dalla legge, delle condizioni di sicurezza per la circolazione interna nei raccordi fra gli spazi interni ai lotti e la distribuzione esterna e con la viabilità principale e della compatibilità in ordine alle emissioni atmosferiche e acustiche.
13. Per le attività di stoccaggio, deposito, commercio all'ingrosso e al dettaglio, il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è condizionata all'esistenza di idonea viabilità di accesso al lotto.
14. All'interno dei tessuti della città produttiva e specialistica sono sempre consentiti i seguenti interventi:
- la realizzazione di soppalchi con superficie non superiore al 50% della superficie del vano sul quale si affacciano;
  - le attrezzature impiantistiche che si dimostrano indispensabili al ciclo produttivo, realizzabili anche in deroga alle altezze previste, quali:
    - condotte di sostanze liquide, solide e aeriformi;
    - impianti di climatizzazione, di riscaldamento e di refrigerazione;
    - impianti di produzione del vapore e similari.
  - volumi tecnici per impianti destinati a lavorazioni particolari se collocati in copertura gli edifici esistenti e non altrimenti localizzabili.
  - manufatti pertinenziali, fuori terra (quali tettoie, tensostrutture, volumi tecnici, e simili.), aggiuntive delle consistenze legittime esistenti, permanenti o a tempo determinato, per esigenze aziendali e produttive di superficie non superiore al 20% della SE dell'edificio cui accedono, a condizione che siano realizzati all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale e che la loro

volumetria aggiuntiva non superi il 20% della volumetria complessiva dell'edificio del quale costituiscono pertinenza.

- interventi che incrementino la qualità paesaggistica dell'assetto insediativo e dell'immagine del luogo e dell'edificato, anche tramite linguaggio contemporaneo e materiali innovativi, soprattutto per il miglioramento delle relazioni fra edifici e trame di spazi pubblici e viabilità principali, o sfondi panoramici e visuali aperte delle quali fanno parte i tessuti specialistici produttivi.
  - sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere negli spazi pertinenziali liberi.
  - gli interventi di miglioramento ambientale, cioè quelli che permettono di ridurre l'impatto percettivo e sulle risorse delle attività produttive sull'ambiente, con particolare riferimento:
    - all'utilizzo della risorsa idrica;
    - al contenimento delle emissioni inquinanti;
    - all'uso di materiali non inquinanti;
    - alla riduzione dei consumi energetici dei processi produttivi.
  - devono essere garantiti:
    - sistemi per il trattamento ed evacuazione dei rifiuti inquinanti;
    - installazione di dispositivi di controllo dello stato dell'ambiente;
    - interventi per la razionalizzazione degli usi dell'acqua potabile;
    - reimpiego delle acque per un ciclo chiuso entrata/uscita;
    - installazione di impianti antinquinamento;
    - conversione o modifica di impianti e processi produttivi;
    - eliminazione e sostituzione dai cicli produttivi di sostanze inquinanti e nocive;
    - reimpiego dei rifiuti e degli scarti di lavorazione ove possibile.
  - installazione di coperture retrattili, mantenute stabilmente in posizione chiusa e utilizzate in posizione aperta per il solo tempo necessario all'effettuazione di carico e scarico merci. Le coperture suddette avranno profondità non superiore a 1,50 ml in posizione chiusa e dovranno essere realizzate con materiali e caratteristiche che ben si inseriscano con l'architettura e le cromie dell'edificio.
15. L'utilizzo di impianti che usino risorse rinnovabili per la produzione di acqua calda è prescritto:
- ai fini del soddisfacimento del 100% del fabbisogno di acqua per usi sanitari nelle nuove costruzioni;
  - ai fini del soddisfacimento di almeno il 50% del fabbisogno di acqua per usi sanitari nelle ristrutturazioni, anche se solo finalizzate all'incremento della SU interna.
16. Nella progettazione devono essere contenuti:
- a. aspetti applicativi dei principi del risparmio energetico, ottenuto sia con un adeguato isolamento della costruzione, sia mediante l'introduzione di elementi solari attivi e passivi;
  - b. opere per il contenimento dell'uso della risorsa idrica, fra le quali l'obbligo di riciclare le acque grigie per l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC e altri usi non potabili;
  - c. misure per l'ottenimento di adeguate condizioni di benessere ambientale per gli utilizzatori delle strutture, sia in termini di benessere termo-igrometrico, che di corretto uso dell'illuminazione naturale, nonché di protezione dai rumori interni e da quelli aerei;
  - d. soluzioni per la pavimentazione dei piazzali, parcheggi e viabilità interna al lotto tali da consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque; misure dalle quali si potrà derogare unicamente per comprovati motivi di sicurezza o di tutela dei beni culturali e paesaggistici;
  - e. soluzioni per evitare il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura e dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, a condizione che non si determinino danni conseguenti a ristagno o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo;
  - f. soluzioni per la gradevolezza e l'effettivo utilizzo degli spazi pubblici, congruamente rispetto alla loro collocazione in ambiti produttivi e coerentemente alle funzioni effettivamente presenti.
17. Per l'efficienza energetica degli edifici sono sempre ammessi:
- pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
  - coperture vegetali;
  - barriere vegetazionali al fine dell'abbattimento degli inquinamenti acustici e atmosferici e per il miglioramento della percezione visiva degli spazi;

- installazione di pannelli fotovoltaici sulle coperture sia funzionali all'autonomia energetica dell'edificio, che in esubero rispetto a tale esigenza.
18. L'installazione di impianti fotovoltaici, configurabili come attività produttive autonome, è ammessa, oltre che sulle coperture degli edifici, anche nelle aree libere pertinenziali perché non a detrimento delle minime dotazioni di parcheggi pertinenziali.
19. La realizzazione di impianti fotovoltaici quale attività produttiva è ammessa anche in caso di riutilizzo di attività dismesse e di dismissione di attività produttiva esistente tramite intervento di ristrutturazione urbanistica. In quest'ultimo caso, la demolizione del/i fabbricato/i esistente/i dimesso/i è seguita dalla installazione degli impianti fotovoltaici, nella misura tale da garantire condizioni di sicurezza e di funzionalità, compresa la circolazione interna al lotto e la corretta urbanizzazione in relazione al contesto.
20. Per i parcheggi, sia pubblici che privati, valgono le seguenti regole:
- per la dotazione dei parcheggi pertinenziali privati di cui alla L. 122/89 il riferimento è il volume virtuale, calcolato ai sensi dell'art. 24 del D.P.G.R. 39/R/2018;
  - ai fini del calcolo delle superfici di parcheggio devono essere conteggiate le superfici dei posti auto e quelle degli spazi di manovra e di accesso strettamente necessari;
  - i parcheggi devono essere localizzati in modo da essere facilmente utilizzabili con manovre agili;
  - i parcheggi devono poter essere utilizzati in parte anche dagli autotreni;
  - i parcheggi non possono essere localizzati nei percorsi di collegamento diretti fra gli accessi ai lotti e gli ingressi carrabili ai fabbricati;
  - i parcheggi non possono essere localizzati nei piazzali necessari per le lavorazioni all'aperto e per lo stoccaggio dei materiali e delle merci;
  - i parcheggi per la sosta stanziale da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento o mutamento di destinazione d'uso sono disciplinati dall'art. 37 del D.P.G.R. 39/R/2018;
  - i parcheggi per la sosta di relazione da reperirsi per gli esercizi commerciali sono disciplinati dall'art. 38 del D.P.G.R. 39/R/2018.
21. La dotazione di parcheggi, ai sensi del DM 1444/68, è calcolata con le modalità stabilite al precedente comma:
- negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale), in riferimento alla SE ricostruita. In caso di parziale demolizione e ricostruzione, sulla porzione residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
  - negli interventi di ristrutturazione edilizia o negli ampliamenti da realizzarsi mediante incremento, in ragione della SE aggiuntiva. Sulla porzione residua deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
  - in riferimento alla modifica della destinazione d'uso, secondo quanto stabilito per le nuove funzioni inserite dalle normative di settore vigenti, in ragione delle SE destinate alle nuove funzioni.
22. E' fatta salva la possibilità di presentazione, in qualunque momento, di specifico piano attuativo, finalizzato alla soluzione di particolari situazioni di degrado e alla riqualificazione urbana o alla riqualificazione dell'intero lotto. In questo caso, se l'intervento non è previsto dal PO dovranno essere attivate, in accordo con l'Amministrazione Comunale, le procedure di variante previste dalla LR 65/2014 e s.m.i;

#### Art. 102 - Prescrizioni per i tessuti **TPS1**

**1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare:** prevalentemente produttivo e/o commerciale con lotti di capannoni di grandi e medie dimensioni disposti lungo un'arteria stradale di scorrimento, in pianura, fondovalle e/o su riviera fluviale, su un solo lato dell'arteria o su entrambi, spesso d'ingresso ai centri abitati, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti.

**2. Obiettivi** derivati dall'invariante del PIT/PPR:

- 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
- Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi

- progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica
- riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica
- provvedere alla messa in sicurezza della viabilità
- attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA)
- 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. Tipologie presenti:

Nei tessuti a proliferazione produttiva lineare riconosciuti nel territorio di San Casciano Val di Pesa sono state individuate le seguenti tipologie edilizie:

- **D1:** Aree industriali e artigianali soggette a riqualificazione, mediante miglioramento dei valori estetici e dei livelli prestazionali dei singoli edifici, con preferenza all'architettura contemporanea e misure atte all'efficienza ecologica degli edifici;
- **D2:** Aree industriali e artigianali, realizzate senza progettazione unitaria, soggette a riqualificazione.

### 4. Categorie di intervento ammesse

Per ogni tipo di intervento viene di seguito specificato in quale tipologia edilizia è ammesso:

- M: **D1; D2.**
- REV1; REV2 e REV3, REV4: **D1; D2.**
- RED2: **D2**

### 5. Addizioni volumetriche

**AV1** - ampliamento in aderenza orizzontale **D1 e D2:**

- Sono consentiti, salvo verifica del mantenimento delle superfici permeabili minime previste dalle normative vigenti, ampliamenti, , da realizzare in aderenza dell'edificio di riferimento , delle seguenti superfici:
- Per edifici industriali esistenti fino a 500 mq di SU ampliamenti non superiori a 50 mq di SU;
- Per edifici industriali esistenti di superfici utili (SU) superiori a 500 mq ampliamenti del 10% della SU esistente fino ad un massimo di 100 mq di SU;
- Altezza del fronte (HF) 3,50 ml

**SOV** – sostituzione edilizia:

- demolizione e ricostruzione con incremento fino al 20% della SE esistente rispettando l'altezza massima esistente di 10 metri, salvo il rispetto delle superficie permeabili minime previste dalla normativa vigente e delle distanze dai confini. L'intervento deve comportare la riqualificazione architettonica ed ambientale dell'edificio ed il suo miglior inserimento nel contesto paesaggistico: **D2.**

6. Per la fattibilità degli interventi sopra detti dovranno essere rispettate le normative relative alle pericolosità idrauliche, da alluvione, geologiche e geomorfologiche risultanti dalle cartografie del quadro conoscitivo del Piano Strutturale nonché di cui alle presenti norme nonché delle altre normative di settore vigenti.

6bis. Sono consentiti ampliamenti interni per la realizzazione di SU o SA anche tramite trasformazione di SA in SU a condizione che siano reperiti gli spazi a parcheggio prescritti per legge e realizzati in completamento delle infrastrutture esistenti.

7. E' obbligatorio, nei casi previsti dalla normativa di settore vigente, l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili, garantendo il rispetto dei parametri previsti.

### 8. Limitazioni alle destinazioni d'uso

- Per gli edifici che rientrano nella tipologia edilizia **D0 e D1** è vietato il cambio di destinazione d'uso verso attività dedicate alla gestione rifiuti, stoccaggio e deposito di merci e/o materiali e verso attività ricreative non compatibili con la residenza quali discoteche, bowling, sale giochi e simili.

## Art. 103 - Prescrizioni per i tessuti **TPS2**

**1. Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali:** piattaforme di grandi dimensioni formate da tessuto produttivo, commerciale e direzionale discontinuo ad alta densità, con maglia strutturata secondo un reticolo geometrico di strade di accesso ai singoli lotti. In prevalenza interventi

pianificati e giustapposti al contesto territoriale di riferimento. Talvolta si verifica la presenza di lotti residenziali isolati inglobati. Tessuti in netta discontinuità con il tessuto urbano e/o aperto circostante.

## 2. Obiettivi derivati dall'invariante del PIT/PPR:

- riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città
- prevedere piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore, ecc) e progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di mitigazione paesistica
- attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA) e riqualificare lo spazio aperto interno al tessuto produttivo
- rilocalizzare nelle APEA i capannoni sparsi nel tessuto rurale e confliggenti con i parchi agricoli e fluviali
- 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. Tipologie presenti:

Nei tessuti a piattaforme produttive–commerciali–direzionali riconosciuti nel territorio di San Casciano Val di Pesa sono state individuate le seguenti tipologie edilizie:

- **D0**: Aree industriali e artigianali esistenti all'interno di aree prevalentemente residenziali,;
- **D1**: Aree industriali e artigianali soggette a riqualificazione, mediante miglioramento dei valori estetici e dei livelli prestazionali dei singoli edifici, con preferenza all'architettura contemporanea e misure atte all'efficienza ecologica degli edifici;
- **D3**: Aree industriali e artigianali realizzate tramite progettazione unitaria soggette a riqualificazione e ampliamento;
- **D3a**: Aree industriali specialistiche;
- **D3b**: Aree industriali destinate a gestione rifiuti

## 4. Categorie di intervento ammesse

Per ogni tipo di intervento viene di seguito specificato in quale tipologia edilizia è ammesso:

- M: **D0; D1; D3; D3**
- REV1; REV2; REV3, REV4: **D0; D1; D3**
- RED2: **D3**

## 5. Addizioni volumetriche

### **AV1** - ampliamento in aderenza orizzontale: **D3**

- Sono consentiti, salvo verifica del mantenimento delle superfici permeabili minime previste dalle normative vigenti, ampliamenti, da realizzare in aderenza dell'edificio di riferimento  $\theta$ , delle seguenti superfici:.
- Per edifici industriali esistenti fino a 500 mq di SU ampliamenti non superiori a 50 mq di SU;
- Per edifici industriali esistenti di superfici utili (SU) superiori a 500 mq ampliamenti del 10% della SU esistente fino ad un massimo di 100 mq di SU;
- Altezza del fronte (HF) 3,50 ml

### **SOV** – sostituzione edilizia:

- demolizione e ricostruzione con incremento fino al 20% della SE esistente rispettando l'altezza massima esistente di 10 metri, salvo il rispetto delle superficie permeabili minime previste dalla normativa vigente e delle distanze dai confini. L'intervento deve comportare la riqualificazione architettonica ed ambientale dell'edificio ed il suo miglior inserimento nel contesto paesaggistico: **D3**.

Si precisa che per i D3a e D3b sono ammessi gli stessi interventi della tipologia D3.

6. Per la fattibilità degli interventi sopra detti dovranno essere rispettate le normative relative alle pericolosità idrauliche, da alluvione, geologiche e geomorfologiche risultanti dalle cartografie del quadro conoscitivo del Piano Strutturale nonché di cui alle presenti norme nonché delle altre normative di settore vigenti.

7. Sono consentiti ampliamenti interni per la realizzazione di SU o SA anche tramite trasformazione di SA in SU a condizione che siano reperiti gli spazi a parcheggio prescritti per legge e realizzati in completamento delle infrastrutture esistenti.

7bis E' obbligatorio, nei casi previsti dalla normativa di settore vigente, l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili, garantendo il rispetto dei parametri previsti

#### 8. **Prescrizioni specifiche:**

- Per l'area **D3a** occupata dallo stabilimento Laika, nel rispetto degli impegni convenzionali, è consentita:

a) la realizzazione di un fabbricato di 25 mq di SE nel resede del fabbricato da destinare a guardiania;

b) la realizzazione di tettoie e ricoveri anche per deposito all'aperto di prodotti finiti o semilavorati deve essere realizzata ai sensi dell'art. 101 con soluzioni formali, finiture esterne e cromie, tecnologie e materiali coerenti che meglio si adattino al contesto paesaggistico di riferimento;

- In area **D3b** è consentito il mantenimento dell'attività esistente di recupero rifiuti in regime di semplificata e lavorazione inerti fino allo scadere degli atti amministrativi in essere. Sulla base delle pericolosità idrauliche presenti sull'area la modifica delle attività in essere e/o l'inserimento di nuove attività dovranno risultare compatibili rispetto alle normative di settore vigenti.

Al fine di evitare impatti visivi dal raccordo autostradale Firenze- Siena oggetto di specifico decreto di vincolo (DM 23/03/1970) deve essere privilegiato un uso a verde dell'area a nord anche incrementando la cortina di verde esistente.

#### 9. Limitazioni alle destinazioni d'uso

- Per gli edifici che rientrano nella tipologia edilizia **D0 e D1** è vietato il cambio di destinazione d'uso verso attività dedicate alla gestione rifiuti, stoccaggio e deposito di merci e/o materiali e verso attività ricreative non compatibili con la residenza quali discoteche, bowling, sale giochi e simili.

#### Art. 104 - Aree della media distribuzione commerciale esistenti - Sottozone **TPS2/D4**

1. Sono riferite a medie strutture di vendita già esistenti alla data di adozione del RUC e del PO;

2. La destinazione d'uso ammessa è commerciale.

3. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di ristrutturazione edilizia conservativa **REV1** e **REV2** limitata alla redistribuzione interna legata alle esigenze commerciale e al miglioramento della funzionalità purché non comporti aumento della superficie di vendita.

4. Sono consentiti interventi che comportino la realizzazione di superfici accessorie SA al-fine di migliorare la funzionalità delle strutture esistenti, entro il limite di 25 mq ed a condizione che ciò non determini un incremento della superficie di vendita.

## TITOLO VII - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

### CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 105 - Definizioni

1. Il territorio rurale ai fini del presente PO, in attuazione della normativa regionale è costituito:

- dalle aree rurali (agricole e forestali);
- dai nuclei rurali
- dalle aree ad elevato grado di naturalità;
- dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato;
- edifici esistenti in territorio rurale.

2. La connotazione paesistica, ambientale, insediativa ed economica del territorio rurale è legata storicamente alle attività di coltivazione dei suoli. Dove tale legame resta stabile, in tutte le sue caratteristiche precedentemente richiamate, per quanto riferite alla contemporaneità, deve essere conservato, e, a tali fini, il presente PO dispone regole per lo svolgimento delle attività agricole e incentivi per il loro agevole svolgimento.

3. Oltre alle definizioni contenute nel "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio), D.P.G.R. 24/07/2018 n. 39/R, in materia

di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi, per il Territorio rurale valgono altresì le seguenti definizioni integrative:

- **attività agricole:** sono quelle relative alla conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo, la silvicoltura, la raccolta dei prodotti del bosco e sottobosco, il vivaismo forestale in campi coltivati, gli allevamenti zootecnici, gli impianti di acquacoltura ed ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici.
- **edifici funzionali all'attività agricola:** gli annessi, le attrezzature e gli impianti necessari alla conduzione dei fondi e all'esercizio delle attività stesse nonché le abitazioni per l'imprenditore agricolo professionale, per i familiari coadiuvanti e per gli addetti a tempo indeterminato.
- **attività connesse e complementari all'attività agricola:** le attività agrituristiche nonché le altre attività che sono considerate tali dalle specifiche normative di settore.
- **Unità poderale:** la superficie mantenuta a coltura, le cui dimensioni, stabilite per legge regionale, da PTCP, PTCM o altra normativa di settore permettono se non esplicitamente vietato dal presente PO, la realizzazione di nuovi edifici agricoli e gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia sugli edifici agricoli esistenti, tramite apposito programma aziendale nel rispetto degli interventi consentiti dalla presente disciplina sulla base del tipo di immobile e del suo valore.
- **Area di pertinenza di un edificio e complesso di edifici:** lo spazio legato all'edificio o al complesso da relazioni di complementarietà e di continuità fisica e formale, che non può essere utilizzato autonomamente a fini commerciali, costituendo servizio funzionale all'uso principale ospitato nell'edificio o complesso. Comprendono i giardini, gli spazi di parcheggio, cortili, aie, aree di corredo funzionale all'edificio principale.
- **Area di pertinenza agricola:** l'area agricolo-forestale attribuita a edificio o complesso edilizio non più utilizzato a fini agricoli, ove sono obbligatoriamente realizzati interventi di sistemazione ambientale, definita catastalmente come risultante da atto pubblico o atto d'obbligo stipulato ai fini della deruralizzazione dell'edificio o complesso edilizio.
- **Opere pertinenziali o di corredo:** le attrezzature per pratiche di benessere, ludiche e sportive, quali piscina, campo da tennis o similare, non utilizzabili commercialmente in via autonoma rispetto all'edificio o complesso edilizio del quale sono a servizio, situate nelle aree di pertinenza, nel rispetto dei segni morfologici e di quelli consolidati per l'attività agraria.
- **Complesso edilizio:** gruppo di edifici o di unità immobiliari disciplinati dal presente Piano Operativo e suoi Allegati, anche non compresi in una stessa scheda, che presenta una relazione spaziale, in quanto collegato da aree a comune o contigue, e comunque ubicato in un ambito territoriale ristretto che rende riconoscibile una relazione tra gli edifici, seppure separati da tratti di viabilità.
- **Superficie agraria utilizzabile (Sau):** la porzione del fondo agricolo effettivamente destinata a produzioni aziendali o a coltivazioni da parte di soggetti non professionali, con esclusione delle superfici forestali, delle tare, degli incolti e dei fabbricati.
- **Fabbricati rurali:**
  - le costruzioni ricadenti in area agricola che non sono state accatastate al nuovo catasto urbano prima dell'entrata in vigore della LR 10/79;
  - le costruzioni che non siano state oggetto di titolo abilitativo, anche in sanatoria, che ne abbia previsto la deruralizzazione;
  - Il patrimonio di aziende agricole, sia esistenti sia oggetto di nuova costruzione, in seguito alla presentazione di apposito Piano Aziendale.

#### Art. 106 - Attività agricole, connesse all'agricoltura ed attività ammissibili in territorio rurale

1. Le attività agricole e quelle ad esse collegate costituiscono la modalità principale di gestione del territorio rurale comunale nonché, con le limitazioni e le prescrizioni finalizzate alla difesa delle risorse naturali contenute nelle presenti norme, il mezzo ordinario per la tutela dei caratteri paesistici consolidati.

2. Le attività consentite nel territorio rurale devono garantire la qualità ambientale e paesaggistica, sia tramite interventi di conservazione dei paesaggi agrari consolidati sia tramite interventi di trasformazione coerenti con tali paesaggi, privi di effetti dannosi in termini di inquinamento e degrado delle risorse, ivi comprese quelle identitarie e di tipo visivo-percettivo.



3. Nel territorio rurale sono consentite le seguenti attività:
- a. attività agricole e di forestazione, comprendenti quelle definite come “attività connesse” dalla legislazione;
  - b. attività che, per la loro compatibilità con gli obiettivi di tutela del paesaggio agrario, assumono rango integrativo alle attività agricole e di forestazione;
  - c. attività di coltivazione amatoriali, per il tempo libero e l’autoconsumo, che comprendono quelle ortive;
  - d. attività specificamente finalizzate alla conservazione delle risorse naturalistiche, storico-insediative e culturali;
  - e. attività specifiche consentite dalle presenti Norme in quanto compatibili con gli obiettivi di tutela del paesaggio agrario e dei valori attribuiti agli immobili;
  - f. attività produttive finalizzate al trattamento e alla lavorazione artigianale di prodotti aziendali;
  - g. attività per la valorizzazione, degustazione e vendita di prodotti tipici locali di produzione aziendale;
  - h. attività di promozione e servizio allo sviluppo dell’agricoltura, della zootecnica e della forestazione;
  - i. attività faunistico-venatorie.
4. Fermo restando che in territorio rurale non sono consentite nuove edificazioni residenziali fatto salvo quelle realizzate mediante P.A.P.M.A.A, è sempre ammessa, mediante recupero del patrimonio edilizio esistente, la destinazione d’uso residenziale.
5. Le attività compatibili con gli obiettivi di tutela del paesaggio agrario, ammesse esclusivamente tramite recupero di patrimonio edilizio esistente, sono:
- a. abitazioni collettive (convitti, conventi, collegi, case per ferie);
  - b. ricettive, nelle forme consentite dalle disposizioni specifiche contenute nelle presenti norme;
  - c. promozione e vendita di prodotti tipici e attività artigianali tipiche e di interesse storico-culturale;
  - d. ricreative per il tempo libero, per la motorietà e il benessere, collegate alle aziende agricole o alle strutture turistico ricettive;
  - e. piccoli esercizi pubblici;
  - f. attività di studio, formazione e di ricerca, di produzione intellettuale e culturale, che siano svolte in forma stanziale, anche accompagnate da residenzialità collegata e non indipendente;
  - g. attività di rappresentanza di soggetti pubblici e privati;
  - h. attività pubbliche, di uso pubblico e di interesse generale;
  - i. attività di cura ed assistenza a persone svantaggiate, laddove si configuri un nesso con le attività agricole o all’aria aperta;
  - j. attività veterinarie e attività ad esse collegate o di supporto, comprese le riabilitazioni degli animali e le attività di relazione uomo-animale, i pensionati e le cliniche per animali domestici;
  - k. Infrastrutture e reti tecnologiche nel rispetto di quanto disciplinato dal Titolo II, Capo III delle presenti norme;
  - l. maneggi e pensioni per cavalli;
  - m. vivaismo.
6. Ad esclusione dei casi della residenza rurale e degli annessi rurali, per i quali è ammessa la nuova realizzazione alle condizioni contenute al successivo Capo IV delle presenti Norme, ai fini della conduzione agricola dei terreni e dello svolgimento delle attività connesse all’agricoltura da parte delle Aziende agricole, le altre attività ammesse in territorio rurale possono essere esercitate, senza che ciò costituisca variante al presente PO, esclusivamente tramite il recupero di patrimonio edilizio esistente, nel rispetto degli interventi consentiti dalla presente disciplina sulla base del tipo di immobile e del suo valore e a condizione che non comportino la realizzazione di dotazioni infrastrutturali, fatto salvo l’adeguamento delle infrastrutture esistenti.
7. Le attività di cura ed assistenza a persone svantaggiate, le attività veterinarie e quelle ad esse collegate o di supporto, attività di pensionato per animali, maneggi e pensioni per cavalli e l’attività di vivaismo possono essere esercitate anche mediante l’utilizzazione di manufatti precari, nel rispetto di quanto disciplinato dalle presenti norme in merito a dimensioni, ubicazioni, materiali e obblighi di rimozione, fatta eccezione per le funzioni di ufficio, ambulatori, stoccaggio farmaci ecc., per le quali dovranno essere reperiti gli opportuni spazi all’interno di edifici esistenti.
8. Sono fatti salvi gli usi in atto all’adozione del PO diversi dalle attività sopra definite. Gli edifici e manufatti che ospitano tali usi sono soggetti a interventi manutentivi e conservativi, fino alla categoria

del restauro e risanamento conservativo, salvo quanto specificatamente e diversamente definito dalle presenti norme.

9. L'imprenditore agricolo può utilizzare immobili a destinazione industriale o commerciale, anche all'interno del territorio urbanizzato, per adibirli ad usi connessi all'attività agricola, compresa la vendita dei prodotti agricoli secondo quanto disposto dall'art.75 della LR 65/2014 e secondo l'art. 11 del regolamento d'attuazione regionale n.63/R.

#### Art. 107 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale - P.A.P.M.A.A.

1. Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, di seguito denominato Programma Aziendale, fermo restando il rispetto delle disposizioni del presente PO, e' disciplinato dalla normativa regionale, alla quale si rinvia, in merito a:

- interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola;
- interventi di nuova edificazione;
- contenuti e procedure di approvazione;

2. Si rimanda, fermo il rispetto degli interventi consentiti sui singoli edifici dalle disposizioni del presente PO, alla normativa regionale anche per quanto riguarda:

- gli interventi urbanistico-edilizi consentiti per le aziende agricole senza necessità di previa approvazione di un Programma Aziendale;
- le limitazioni al mutamento della destinazione d'uso agricola di immobili aziendali.

3. Il P.A.P.M.A.A. assume valore di Piano Attuativo per gli interventi di cui all'art.7 delle presenti norme.

4. L'approvazione del P.A.P.M.A.A. costituisce condizione preliminare per la formazione dei titoli abilitativi edilizi.

5. Al fine di individuare il contesto ambientale e paesaggistico e, conseguentemente, le opere di mitigazione e di miglioramento, il Programma Aziendale deve contenere:

- a. il censimento delle emergenze paesaggistico ambientali:
  - manufatti votivi e altri manufatti rurali di valore storico o testimoniale anche rispetto agli elaborati del PS;
  - muri a secco ed altre sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti, ecc.;
  - alberi monumentali come da elaborati del PS;
  - viabilità storiche e vicinale come da elaborati del PS;
  - aree boscate;
  - sistemazioni agricole storiche, ecc.;
  - sistemazione idrauliche, pozzi, cisterne, reti di scolo;
  - corsi d'acqua naturali o artificiali anche di tipo minore e relativa vegetazione ripariale;
  - presenza di emergenze archeologiche come da elaborati del PS.
- b. le parti del territorio aziendali ricadenti in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004 e gli ambiti di pertinenza dei centri storici verificandone la disciplina del PIT/PPR relativamente agli obiettivi e prescrizioni;
- c. le aree fragili e di valore paesaggistico riconosciute dal PTCP e relativa disciplina;
- d. la rappresentazione della zona agricola della presente disciplina nella quale ricade;
- e. la documentazione degli edifici esistenti sulle aree di proprietà dell'azienda agricola e relativa verifica della legittimità urbanistica-edilizia con indicazione dell'uso in atto e la relativa schedatura data dal PO;
- f. specifici elaborati riferiti agli interventi di tutela e di sistemazione ambientale e paesaggistica, tali da configurarsi come un "progetto di paesaggio", che permetta di valutare lo stato iniziale e quello successivo alla realizzazione degli interventi, sì da evitare di ricorrere a misure di mitigazione in fase di progettazione edilizia.

6. I quantitativi dimensionali per le nuove costruzioni previste dal Programma Aziendale sono determinati tenendo conto dell'obbligo di procedere prioritariamente al recupero e alla riqualificazione degli annessi agricoli esistenti sulla proprietà dell'azienda.

7. E' demandata al Regolamento Edilizio, in attuazione del presente PO l'eventuale specifica in ordine a caratteri tipologici, formali e costruttivi cui deve attenersi la progettazione dei manufatti.

#### Art. 108 - Interventi di sistemazione ambientale

1. In presenza di aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro, nel caso di interventi

comportanti il mutamento della destinazione agricola di edifici rurali, sono richiesti alle aziende agricole o ai privati interventi di sistemazioni ambientale come di seguito indicato.

2. Tali interventi devono prioritariamente perseguire finalità di interesse pubblico o generale e tal fine garantire la tutela e valorizzazione delle componenti identitarie del patrimonio territoriale e delle risorse essenziali delle aree interessate quali:

- garantire la sistemazione idraulico-agraria del fondo;
- garantire la tutela ed il mantenimento della viabilità minore pubblica e di uso pubblico;
- tutelare e mantenere in vita le alberature monumentali; la vegetazione di interesse ambientale, come ad esempio la vegetazione ripariale o le alberate;
- conservare i terrazzamenti collinari storici e qualunque altro segno del paesaggio agrario consolidato, ogni componente del reticolo idrografico superficiale;
- ripristinare aree ove siano riconoscibili fenomeni di erosione o mal utilizzo dei suoli, privilegiando la rimessa a coltura e valorizzando le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali;
- recuperare tabernacoli, edicole, piccoli edifici religiosi, elementi di raccolta delle acque o altro elemento di valore storico, architettonico o culturale presenti all'interno dell'area di pertinenza di un edificio o complesso edilizio o all'interno delle proprietà di un'azienda agricola.

3. A tal fine deve essere redatto un apposito progetto di sistemazione ambientale che sarà allegato, nel rispetto della disciplina regionale, ad apposita convenzione o atto d'obbligo, da stipularsi obbligatoriamente per interventi edilizi comunque denominati che comportino il mutamento della destinazione agricola di interi edifici o di singole unità immobiliari.

4. Il progetto deve contenere:

- descrizione dei caratteri geopedologici ed ambientali (terreno, giacitura, pendenze, esposizione, clima, ecc.);
- rappresentazione cartografica e rilievo fotografico degli aspetti e delle risorse di rilevanza paesaggistica ed ambientale presenti sui fondi dell'azienda, nonché descrizione della loro consistenza e del loro stato di conservazione.

5. Lo scomputo degli specifici oneri di urbanizzazione, come previsto dalla normativa regionale, sono consentiti solo a fronte di interventi di sistemazione ambientale di provato interesse pubblico e generale che saranno valutati dall'Amministrazione Comunale.

6. E' rimandata al Regolamento Edilizio l'ulteriore dettaglio sugli aspetti procedurali.

## **CAPO II - LE ZONE AGRICOLE**

### **Art. 109 - Zone agricole (E) – Norme generali**

1. Il territorio rurale è classificato quale zona omogenea "E" ai sensi del DM 1444/68. Il PO articola il territorio rurale in sottozona per diversità e prevalenza di caratteri naturalistici, produttivi e insediativi. Nelle aree dove prevalgono per qualità e consistenza i valori paesaggistici e naturalistici, le attività dell'uomo garantiscono la loro sostenibilità se e in quanto capaci di rigenerare paesaggio e risorse naturali. Le aree ove prevalgono le capacità produttive dei suoli, la tutela e la salvaguardia dei valori rurali sono le parti di territorio rurale dove la struttura fondiaria, la natura ed esposizione dei suoli, l'estensione e densità delle colture agricole e la presenza di strutture aziendali configurano attività produttive significative e consolidate.

2. Per la suddivisione del territorio rurale di cui al presente articolo, sono riferimento gli esiti delle attività conoscitive svolte per la formazione del presente PO e del precedente RU, i contenuti statuari e strategici del PS, riferiti alle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE).

3. Il PS contiene dettagliata conoscenza delle relazioni tra morfologia del territorio, viabilità (principale, minore e podere), sistema insediativo (centri abitati, nuclei rurali ed edificato sparso) e relative pertinenze, uso del suolo, visualità e panoramicità, componenti dotate di specifici valori paesaggistici e ambientali (reticolo fluviale, aree boscate, aree di pregio paesaggistico).

4. In applicazione delle norme del Piano Strutturale sono considerati:

- Obiettivi di sviluppo rurale integrato, le azioni difensive e manutentive del paesaggio rurale e funzioni complesse e variegate per le attività agricole riferibili alla sfera paesaggistica, ricreativa e turistica, ambientale, culturale e sociale alle quali si assegnano finalità multiple che comprendono il presidio antropico per la difesa del suolo e del paesaggio e per la quale si individuano esigenze

di innalzamento qualitativo per il rafforzamento del valore economico; ove non sono indifferenti componenti quali il miglioramento della qualità ambientale piuttosto che l'innovazione del processo e di prodotti, ove non è minoritaria la promozione dello sviluppo per filiere corte;

- Obiettivi di attrazione di attività non tradizionalmente riferite alla filiera agricola, ma compatibili con gli obiettivi stabiliti per il territorio rurale, tali da rendere possibile la realizzazione di progetti di vita e di lavoro nel territorio rurale, al contempo sostenendo il contrasto all'introduzione di usi e forme urbane, all'erosione indotta dalla crescita degli abitati e da improprie trasformazioni del patrimonio esistente.
5. In base all'approfondimento conoscitivo, si riconoscono:
- a. Ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici ambientali;
  - b. Ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato;
  - c. Porzioni del territorio rurale che risentono degli effetti e delle pressioni dell'urbanizzazione.
6. Oltre a quanto disciplinato successivamente nelle diverse zone sono date le seguenti norme generali:
- a. I frontisti delle strade vicinali ne devono curare il mantenimento al fine di mantenerne la percorribilità. In caso di strade vicinali scarsamente utilizzate, i frontisti devono garantire la percorribilità pedonale, a cavallo o in bicicletta intervenendo periodicamente nella loro manutenzione con il taglio della vegetazione e l'eliminazione delle piante infestanti. Non è consentita la chiusura delle strade vicinali né delle strade di interesse storico così come individuate dalle tavole del Piano Strutturale mediante recinzioni o cancelli.
  - b. Gli interventi di manutenzione ed adeguamento delle strade bianche esistenti ne devono garantire la permeabilità e il corretto deflusso delle acque meteoriche non comportando impermeabilizzazione e alterazione morfologica. Per alcuni tratti di dette strade, a causa della forte pendenza o di manifeste problematiche di dissesto, potranno essere proposte soluzioni diverse che verranno valutate sulla base delle specifiche esigenze dall'Amministrazione Comunale sentito il parere della Commissione Comunale per il Paesaggio nel caso in cui gli interventi ricadessero in area sottoposta a vincolo paesaggistico. Per quanto riguarda gli interventi su sentieri e mulattiere si rimanda all'art. 47 del Regolamento forestale vigente.
  - c. E' consentita l'istallazione di insegne e cartelli utili per la segnaletica stradale, escursionistica, di sicurezza nelle forme e colorazioni previste dalle specifiche normative di settore. Le frecce utili alla segnalazione di attività economiche esistenti in territorio agricolo possono essere realizzate nel rispetto della normativa di settore vigente e con le caratteristiche date dal Regolamento Edilizio.
  - d. Gli interventi in territorio aperto devono essere accompagnati ad azioni di tutela e recupero di testimonianze paesaggistiche individuate nella carta del Patrimonio Territoriale del PS o comunque esistenti all'interno delle aree di proprietà coinvolte, caratterizzanti il territorio quali: particolari sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, muri a secco ecc.) siepi, filari, alberi isolati e di confine, tabernacoli, cappelle altri manufatti votivi, abbeveratoi, lavatoi, viali, strade poderali.
  - e. Al fine di garantire l'assetto idrogeologico del territorio ed evitare fenomeni di erosione e smottamenti le sistemazioni agrarie e le opere agricole devono garantire il regolare deflusso delle acque meteoriche con l'obbligo di una continua manutenzione dei fossi principali, delle scoline, degli "acquidocci". Particolare attenzione deve essere rivolta alla regimazione delle acque di profondità con costruzione di appositi drenaggi.
  - f. La realizzazione di nuovi vigneti o reimpianti deve essere eseguita cercando di evitare sistemazioni a rittochino, in particolare con pendenza media o superiore al 15%. La sistemazione idraulico-agraria a rittochino potrà essere utilizzata soltanto a fronte dell'accertamento in loco di un preesistente impianto colturale storicizzato riferibile a tale tipologia.
  - g. E' vietato rimuovere la vegetazione ripariale lungo i corsi d'acqua, salvo interventi finalizzati alla riqualificazione ecologica degli stessi o alla messa in sicurezza idraulica eseguita nel rispetto delle normative vigenti da soggetti competenti.
  - h. Nelle aree contermini ai laghi non sono consentite nuove edificazioni fatta eccezione per le strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse alle attività agricole e turistico-ricettive, a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e fruibilità delle rive e prevedano altresì l'utilizzo di materiali ecocompatibili e decostruibili. Sono consentiti interventi funzionali alla sicurezza, alla

- conservazione dei valori ecosistemici, alla salvaguardia delle opere idrauliche. Non sono consentiti interventi di impermeabilizzazione del suolo e interventi di artificializzazione che possano compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri.
- i. Negli interventi agricoli deve essere evitato l'espianto di olivi, ove questo non fosse possibile il progetto dovrà prevedere il reimpianto di nuove piante all'interno dei terreni di proprietà.
  - j. La fattibilità degli interventi consentiti dalle diverse zone del territorio agricolo deve essere verificata sulla base delle pericolosità rilevabili dalle cartografie del Piano Strutturale e delle specifiche normative vigenti.
  - k. Le nuove costruzioni, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e i mutamenti delle destinazioni d'uso che comportano aumento del fabbisogno di dotazioni pubbliche sono in ogni caso subordinati all'esistenza delle condizioni che garantiscono le prestazioni necessarie alla corretta riproduzione del patrimonio territoriale o alla contestuale realizzazione degli interventi necessari a tal fine. Sono comunque da garantire l'accesso ai servizi di interesse pubblico e le prestazioni dei servizi stessi. Sono, in ogni caso, assicurati:
    - la sicurezza idrogeologica;
    - l'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque;
    - la disponibilità dell'energia;
    - l'adeguata capacità delle infrastrutture di mobilità carrabile, pedonale e ciclabile e l'accessibilità al trasporto collettivo;
    - un'adeguata qualità degli insediamenti, con riferimento ai requisiti di cui all'articolo 60 della LR 65/2014;
    - la gestione delle diverse tipologie di rifiuti.
  - l. Sono consentiti, nel rispetto delle normative vigenti, previa autorizzazione da parte dei proprietari, dell'Amministrazione Comunale, di altri Enti di settore di competenza specifica, o in ottemperanza a piani e progetti approvati da Enti sovra ordinati: interventi di manutenzione ed adeguamento di reti tecnologiche, reti di distribuzione dell'energia elettrica, gas, del sistema acquedottistico, del sistema fognario e di depurazione. In caso di realizzazione o modifica di infrastrutture o in caso si rendesse necessaria una competenza specifica di settore devono essere acquisiti i necessari pareri/atti autorizzativi da parte degli enti gestori dei servizi. Deve essere acquisito il parere da parte degli enti gestori (acquedotto, fognatura, gas ecc.) anche per eventuali interferenze/distanze di rispetto con le infrastrutture presenti nell'area interessata dai lavori.
  - m. Nelle zone agricole non è consentita la circolazione motorizzata su carrarecche esistenti o aree agricole ad esclusione dei mezzi agricoli, pubblici o autorizzati.

#### Art. 110 - Zone E1 - Ambiti ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali

1. Il Po individua con la sigla E1 le aree agricole ove prevalgono i valori paesaggistici e ambientali che comprendono:

- Le aree boscate
- Le aree agricole di pregio paesaggistico individuate dal Piano Strutturale
- Le aree agricole produttive a uliveto e vigneto di specifico valore paesaggistico
- Le aree agricole fluviali

Nelle aree agricole E1 utilizzate a fini agricoli è preferibile orientare la coltivazione verso una coltura promiscua cercando di limitare monoculture vitivinicole.

2. **Aree boscate:** sono le aree identificabili come bosco ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali in materia forestale. La loro rappresentazione grafica è stata tratta dal PIT/PPR e dalla tavola PS\_P02.2 in riferimento al nodo primario e secondario.

Qualora i perimetri delle aree boscate, così come individuati negli elaborati cartografici, si dimostrassero inesatti o non aggiornati alla situazione reale, i soggetti interessati devono produrre idonea documentazione a firma di un tecnico abilitato atta a dimostrare il reale stato di fatto dei terreni. In caso venisse dimostrato che sull'area non è presente il bosco, l'area sarà assoggettata alla disciplina delle zone E2.

Gli interventi di trasformazione consentiti, compresi quelli urbanistici ed edilizi, sono quelli previsti dalle leggi e regolamenti forestali vigenti.

Nelle zone boscate sono vietate:

- a. attività che comportino processi di inquinamento o comunque incompatibilità con il bosco e con le finalità di tutela del bosco;
  - b. danneggiamento delle forme vegetali e dei prodotti naturali del bosco, nonché la loro asportazione oltre ai limiti e ai metodi stabiliti dalla normativa vigente;
  - c. l'inserimento di manufatti che possono interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche (comprese le strutture per cartellonistica e la segnaletica non indispensabili alla sicurezza stradale);
  - d. la posa di cavi aerei di telecomunicazione, distribuzione dell'energia elettrica o altra infrastruttura che può essere consentita lungo le stradi esistenti, sentieri, **spartifuoco** o altre tracce esistenti, evitando così ulteriore taglio del bosco;
3. Nelle zone boscate sono ammesse:
- a. gli interventi di trasformazione previsti dalle prescrizioni contenute nell'allegato 8B del PIT/PPR all'art. 12.3 lettera a);
  - b. le attività didattiche, di agriturismo, per il tempo libero e svago, esclusivamente all'interno di edifici esistenti e ove le aree boscate di detti edifici siano parte di aziende agricole;
  - c. la manutenzione della viabilità e di altre opere esistenti;
  - d. il posizionamento di impianti di telefonia mobile, al fine di consentirne il minor impatto paesaggistico, a condizione che non comportino abbattimento di alberature o ne prevedano la compensazione all'interno o ai margini della medesima area boscata;
  - e. la realizzazione di manufatti in legno per attività faunistico-venatorie realizzati nel rispetto della normativa vigente, con materiali naturali e totalmente decostruibili al cessare dell'uso e/o della stagione venatoria;
  - f. l'installazione di segnaletica ai sensi del codice della strada ed indispensabile per la sicurezza stradale, purché non interferente con le visuali panoramiche, nel rispetto della normativa vigente e con le specifiche caratteristiche date dal Regolamento Edilizio, realizzate con materiali e caratteristiche compatibili e ben integrate con il contesto, finalizzate a segnalare la presenza di manufatti di interesse culturale, percorsi escursionistici, turistici, attività turistico-ricettive, agrituristiche o di ristorazione esistenti, attività culturali o altre attività di interesse ed uso pubblico;
  - g. la realizzazione di aree attrezzate con panchine, tavoli, cestini e giochi, nel rispetto della normativa vigente e con le specifiche caratteristiche date dal Regolamento Edilizio, da realizzarsi in legno o altri materiali naturali compatibili con il contesto. Tali aree dovranno essere realizzate in prossimità di edifici esistenti oppure lungo la viabilità esistente, senza che ciò provochi danno alla vegetazione esistente;
  - h. impianto o reimpianto di specie autoctone;
  - i. l'installazione di infrastrutture per la protezione civile, difesa idrogeologica, idraulica o sismica per le finalità e nei modi previsti dalla normativa vigente;
  - j. le opere di cantiere funzionali alle attività archeologiche e naturalistiche;
  - k. interventi di rimboscamento compensativo attenendosi a quanto disciplinato dalle normative di settore vigenti, i manufatti ammessi con il seguente articolo sono vincolati all'uso per il quale sono destinati in attuazione delle presenti norme e non costituiscono superfici recuperabili a diverso fine;
  - l. è fatto obbligo di conservare e mantenere in buono stato formazioni arboree d'argine, di ripa, di golena, elementi di particolare interesse per il disegno del suolo come filari di alberi, cespugli, arbusti, anche al fine di garantire corridoi ecologici, alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali.

**4. Aree agricole di pregio paesaggistico:** sono le zone agricole di particolare valore ambientale e paesaggistico individuate dal Piano Strutturale in riferimento agli articoli 3, 10 e 12 del PTCP.

In queste aree sono vietate nuove costruzioni, ivi compresi i manufatti precari o minori ed i nuovi annessi rurali per le aziende agricole, fatto salvo che sia dimostrata l'effettiva impossibilità di loro ubicazione in terreni di proprietà posti altrove. In quest'ultimo caso dovrà essere posta particolare attenzione alle caratteristiche dei materiali, al loro inserimento nel contesto con uno specifico studio di inserimento paesaggistico, allo studio della viabilità di accesso ed alla realizzazione di infrastrutture. In queste aree gli annessi dovranno essere realizzati con tipologie e materiali decostruibili e rimossi al cessare dell'attività agricola. Non sono consentiti cambi di destinazione verso destinazioni non compatibili con la zona agricola di pregio paesaggistico.

L'esecuzione di interventi che incidono sul paesaggio è subordinata ad una preventiva analisi del

contesto su cui si interviene e, in presenza degli elementi caratterizzanti il tipo di paesaggio, deve prevedere azioni di valorizzazione, recupero e tutela.

**5. Aree agricole produttive a uliveto e vigneto di specifico valore paesaggistico:** La loro rappresentazione è stata eseguita con riferimento ai dati dei vigneti tradizionali esistenti nella Carta del Chianti al 1954 che anche oggi risultano nell'uso del suolo (2016) della Regione ed con riferimento ai dati degli oliveti esistenti nel 1978 che anche oggi risultano nella carta dell'uso del suolo (2016) della Regione. Comprendono i tipi di paesaggio della cultura promiscua e quello dell'olivo con impronta tradizionale per i quali sono stabilite successivamente descrizione fondativa ed indicazioni per la definizione degli interventi:

- a. Paesaggio della coltura promiscua: consiste nell'intreccio fra coltivazione cerealicola e di altri seminativi e colture legnose: viti su supporto vivo (generalmente acero campestre), olivi, alberi da frutto, ecc. In questo tipo di paesaggio gli interventi devono essere rivolti alla conservazione come testimonianza materiale di organizzazione sociale ed economica che ha consolidato un paesaggio dalle caratteristiche riconoscibili. Deve essere favorita la diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti, vigneti e seminativi;
- b. Paesaggio dell'olivo con impronta tradizionale: a differenza dal paesaggio sopra descritto si distingue per la maglia agraria generalmente fitta, per la presenza di terrazzamenti e muri a secco, oltre che per l'assoluta predominanza degli olivi.
- c. Usi agricoli impiantati successivamente al 2016, di cui ne dovrà essere data dimostrazione producendo agli uffici comunali opportuna documentazione a firma di tecnico competente, le aree saranno assoggettate alla disciplina delle zone E2.

6. Nelle aree di cui al comma 6 5 sono consentiti i seguenti interventi:

- a. opere di conservazione delle sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali, dei terrazzamenti contenuti da muri a secco o da ciglioni e del sistema di regolazione delle acque superficiali;
- b. interventi di cura e infittimento degli oliveti;
- c. opere di ripristino e valorizzazione della viabilità minore: strade vicinali, poderali, campestri, sentieri;

Sono vietate nuove costruzioni, ivi compresi i manufatti precari o minori ed i nuovi annessi rurali per le aziende agricole, fatto salvo che sia dimostrata l'effettiva impossibilità di loro ubicazione in terreni di proprietà posti altrove. In quest'ultimo caso dovrà essere posta particolare attenzione alle caratteristiche dei materiali, al loro inserimento nel contesto con uno specifico studio di inserimento paesaggistico, allo studio della viabilità di accesso ed alla realizzazione di infrastrutture. In queste aree gli annessi dovranno essere realizzati con tipologie e materiali decostruibili e rimossi al cessare dell'attività agricola. Non sono consentiti cambi di destinazione verso destinazioni **non compatibili con la zona agricola di pregio paesaggistico** diverse da quella agricola.

L'esecuzione di interventi che incidono sul paesaggio è subordinata ad una preventiva analisi del contesto su cui si interviene e, in presenza degli elementi caratterizzanti il tipo di paesaggio, deve prevedere azioni di valorizzazione, recupero e tutela.

**7. Aree agricole fluviali:** Sono divise in fascia di rispetto fluviale, fascia di rispetto di fondovalle e fascia di rispetto pedecollinare. Costituiscono una rilevante risorsa per la collettività non solo per la valenza naturalistica, eco-sistemica, ma anche per le forme di antropizzazione che vi sono attestate e per le testimonianze di colture agrarie. In tali aree sono ammesse opere di difesa del suolo, pratiche agricole e attività sportive connesse con il tempo libero e al benessere psico-fisico della persona.

8. Nella fascia fluviale del torrente Pesa è previsto il riconoscimento, mediante contratto di fiume o altre forme di accordo con soggetti pubblici e privati, di un Parco Fluviale finalizzato alla realizzazione di un programma di attività ed interventi di interesse generale, concernente l'ambito territoriale dell'intero bacino del Torrente Pesa, sul quale concentrare interventi afferenti a diverse politiche integrate reciprocamente.

9. Nella tavola PO.09 Territorio Aperto – zone agricole le aree fluviali vengono suddivise in tre fasce sulla base delle diverse caratteristiche funzionali in ordine alla difesa del suolo.

**10. Fascia di rispetto fluviale:** identificabile con la fascia di tutela del Torrente Pesa.

In questa fascia sono consentiti previa autorizzazione degli enti competenti:

- a. interventi finalizzati alla riduzione del rischio idraulico ed interventi connessi alla valorizzazione dell'asta fluviale ed alla sua manutenzione;
  - b. Sono ammesse azioni di trasformazione finalizzate alla creazione di parchi di tipo naturalistico nel rispetto delle procedure previste dalle normative vigenti;
  - c. Sono ammesse attività per il tempo libero all'aperto purché compatibili, sulla base della normativa vigente, con le esigenze di tutela e protezione del corso d'acqua. Sono ammesse opere a servizio del percorso pedonale esistente e la creazione di aree di attrezzate e di relazione con tavoli, panchine, pannelli didattici, giochi ecc.;
  - d. interventi funzionali alla ricarica delle falde e delle sorgenti che rivestono fondamentale importanza al fine del mantenimento e del miglioramento della risorsa idrica.  
In questa fascia non sono consentite:
    - a. nuove costruzioni, nuovi manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza i dieci metri dal piede esterno dell'argine nel rispetto di quanto previsto dalla LR 41/2018 e dal PIT/PPR;
    - b. Sono vietati scavi ed estrazione di inerti;
    - c. E' vietato rimuovere la vegetazione ripariale, salvo interventi finalizzati alla riqualificazione ecologica ed alla messa in sicurezza idraulica.
- 11. Fascia di rispetto del fondovalle.** In questa fascia:
- a. non è consentita la nuova edificazione salvo che per la realizzazione di impianti di proprietà o di interesse pubblico e collettivo e per strutture di interesse collettivo finalizzate al recupero di persone diversamente abili, nei casi previsti dal PO. In questi casi si prescrive che gli interventi assicurino il corretto inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento seguendo tipologie e forme insediative tipiche delle aree agricole. In sede di presentazione del progetto al Comune si dovrà produrre uno specifico elaborato denominato "inserimento paesaggistico: forme e materiali" per poter valutare la proposta anche attraverso questo criterio. Inoltre dovrà essere assicurato, con la presentazione di specifiche elaborazioni, il soddisfacimento del requisito dell'assenza di produzione di inquinanti non trattati ai sensi di legge;
  - b. è ammesso il recupero del patrimonio edilizio esistente con cambio di destinazione d'uso verso il residenziale e attività compatibili con le zone agricole e con il contesto specifico; sono vietate nuove costruzioni anche per le aziende agricole, ivi compresi i manufatti precari o minori ed i nuovi annessi rurali fatto salvo che sia dimostrata l'effettiva impossibilità di loro ubicazione in terreni di proprietà posti altrove. In quest'ultimo caso dovrà essere posta particolare attenzione alle caratteristiche dei materiali, al loro inserimento nel contesto con uno specifico studio di inserimento paesaggistico, allo studio della viabilità di accesso ed alla realizzazione di infrastrutture. In queste aree gli annessi dovranno essere realizzati con tipologie e materiali decostruibili e rimossi al cessare dell'attività agricola. Non sono consentiti cambi di destinazione verso destinazioni **non compatibili con la zona agricola di pregio paesaggistico.** ~~diverse da quella agricola;~~
  - c. Sono vietati scavi ed estrazioni di inerti;
  - d. In questa fascia deve essere conciliato il mantenimento e la ricostituzione di fasce ed aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per esempio la vegetazione riparia) con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica.
- 12. Fascia di rispetto pedecollinare.** In questa fascia **sono consentiti:**
- a. La costruzione di annessi agricoli è consentita, tramite PAPMAA, solo se interrati; una diversa soluzione progettuale è ammissibile solo se giudicata più adatta a preservare la stabilità del suolo ed a valorizzare le caratteristiche del paesaggio. E' comunque vietata la nuova edificazione di edifici residenziali anche rurali;
  - b. Sono vietati scavi ed estrazioni di inerti.

Art. 111 - Zone E2 – Ambiti ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico

1. Il PO individua con la sigla E2 le aree agricole ove prevale l'utilizzo agricolo consolidato, connotato specificatamente o meno da valore paesaggistico specifico. In tali aree sono compresi:
  - I paesaggi tipo "patchwork" caratterizzati dall'alternanza fra vigneto ed oliveto comprendenti



- talvolta altre colture (escludendo il bosco) che coprono la maggioranza del territorio comunale.
- I paesaggi della viticoltura – coltivazioni prevalenti a vite fatte di campi di dimensioni medie e, talvolta, da campi di dimensioni estese che a volte superano i 3 ha sulle dorsali più ampie e pianori.
  - I paesaggi dei seminativi di fondovalle- paesaggio che ha visto nel corso del tempo la riconversione degli ordinamenti colturali promiscui a seminativi (cereali, sarchiate, foraggere, ecc.) o la costituzione di grandi campi lasciati a riposo.
2. Gli interventi consentiti nelle zone E2 sono:
- a) Opere di conservazione di alcuni caratteri del paesaggio tradizionale, in particolare di terrazzamenti, muri a secco, opere di regimazione idraulica;
  - b) Manutenzione o introduzione di connessioni tra le colture dell'olivo e della vite, con vegetazione riparia lungo i fossi minori, i borri, filari di alberi e siepi lungo le strade che discendono dal crinale verso i fondovalle e articolazione delle eventuali intersezioni fra le due colture;
  - c) Interventi di ricostruzione della continuità degli impianti di oliveto collocati nelle prossimità dei crinali anche con strisce di spessore limitato, in presenza di seminativi o incolti che raggiungano la viabilità posta sulle dorsali. In alternativa è ammessa la ricostruzione di un corredo di vegetazione arborea di spessore adeguato;
  - d) ai fini di una maggiore diversificazione colturale, in fase di PAPMAA, è consigliata l'introduzione di appezzamenti di oliveto;
  - e) Mantenimento della maglia agraria esistente e sua ricostituzione, sia come reticolo idraulico efficiente, sia come corredo arboreo fiancheggiante le strade e i fossi;
  - f) Nuova edificazione rurale attraverso l'approvazione del PAPMAA;
  - g) L'esecuzione di interventi che incidono sul paesaggio è subordinato ad una preventiva analisi del contesto su cui si interviene e, in presenza degli elementi caratterizzanti il tipo di paesaggio, deve prevedere azioni di valorizzazione, recupero e tutela.

#### Art. 112 - Zone E3 – ambiti che risentono degli impatti e effetti dell'urbanizzazione

1. Il PO individua con la sigla E3 (Tavola PO\_PO\_09\_01\_TA ) le aree agricole periurbane che risentono degli effetti e delle pressioni dell'urbanizzazione, per le quali il presente PO detta apposite norme di riqualificazione e regole d'uso per la compatibilità delle funzioni ammissibili, che ne consentano anche l'innalzamento di qualità funzionale ed estetico-percettiva.
2. Sono aree agricole non coltivate oppure coltivate a giardino in maniera impropria poste in situazione di confine fra gli abitati e la campagna.
3. In queste aree sono ammessi interventi di riordino e di ripristino di adeguate ed efficienti condizioni ambientali e paesaggistiche, nonché sistemazioni a frutteti, pratiche ortive, costituzioni di aziende agricole speciali.

### **CAPO III - INTERVENTI CONNESSI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA**

#### Art. 113 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale

1. Fermo restando quanto specificato in relazione alla classificazione del patrimonio edilizio di cui al successivo Capo VI, e purché non sia variata la destinazione agricola degli edifici o manufatti ai quali si applicano, non è obbligatoria la preventiva approvazione del programma aziendale per gli interventi di cui al comma 1 dell'art.71 della LR 65/2014 e ss.mm.ii. con le precisazioni riportate ai successivi commi.
2. Nel rispetto di quanto disciplinato dalla normativa regionale, sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola e siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, sono riservati all'imprenditore agricolo professionale gli interventi di addizione volumetrica da eseguire una sola volta fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale e sugli annessi agricoli fino ad un massimo del 10 per cento del volume esistente e comunque non oltre i 300 mc.. Tali interventi sono consentiti solo in ampliamento di edifici per i quali la specifica schedatura abbia attribuito i seguenti valori: compatibile (CCA), scarso valore (SV) e nullo (N). Non sono consentiti ampliamenti per edifici schedati ritenuti di Rilevante valore (RV) e Valore medio (V).
3. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, fatte salve le

limitazioni date dalle presenti norme sulla base del valore attribuito ai singoli edifici e rispetto agli interventi consentiti nelle diverse zone E1, E2 e E3, sono disciplinati dall'art. 71 e 72 della LR 65/2014.

4. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e per quelli di ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti, nel caso in cui siano realizzati per lo svolgimento delle attività agrituristiche, l'imprenditore agricolo si deve impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per quindici anni dalla realizzazione degli interventi medesimi, ai sensi del comma 4 dell'art.71 della LR 65/2014.

5. Per gli interventi su annessi e manufatti costruiti antecedentemente alla L. 765/67 il richiedente deve dimostrare con prove documentali (atti di trascrizione, cartografia storica, documentazione fotografica), la datazione degli stessi.

#### Art. 114 - Condizioni per l'esercizio dell'attività agriturbistica e degli agricampeggi

1. L'utilizzazione a fini agriturbistici di annessi agricoli, ferme restando le norme che disciplinano l'esecuzione degli interventi edilizi in rapporto al valore attribuito agli immobili nonché le altre limitazioni normative, è consentita a condizione che sia dimostrata la permanenza di una adeguata dotazione di spazi per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo ed alla conservazione o trasformazione dei prodotti.

2. Non è ammessa la realizzazione di strutture precarie in conseguenza dell'utilizzazione di annessi a fini agriturbistici.

3. La possibilità di realizzazione di agricampeggi, per tende, roulotte e camper, è consentita alle seguenti condizioni:

- i servizi di supporto all'ospitalità in spazi aperti (servizi igienici, servizi di lavanderia, servizi per il lavaggio delle stoviglie, e simili) siano reperiti all'interno degli edifici esistenti;
- gli interventi di realizzazione degli impianti di corredo assicurino un ottimo grado di inserimento nel contesto;
- non interessino le aree di pertinenza né presentino interferenza visiva con edifici classificati di rilevante valore o di valore medio;
- sia elaborato un progetto esteso all'intorno paesaggistico dell'area destinata ad agricampeggio al fine di valutare eventuali interferenze con visuali panoramiche ed inserimento paesaggistico.

### CAPO IV - NUOVE COSTRUZIONI IN ZONA AGRICOLA

#### Art. 115 - Disposizioni generali

1. Fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la nuova edificazione in territorio rurale è consentita all'imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse e previa approvazione del programma aziendale, in attuazione delle disposizioni della normativa regionale.

2. Nei casi previsti dall'art. 7 della presente disciplina il Programma Aziendale ha valenza di Piano Attuativo ai sensi della vigente normativa.

3. La costruzione di nuovi edifici rurali è subordinata all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quelle indicate dalla normativa provinciale o regionale.

4. Fatte salve le specifiche limitazioni date dalla presente disciplina al Titolo VII, capo II per le zone agricole E1, E2 e E3, la nuova edificazione deve essere localizzata nel rispetto del modello insediativo rurale consolidato, che ha formato il paesaggio agrario caratterizzante l'ambito nel quale l'intervento si colloca, garantendo l'utilizzo dei caratteri architettonici e tipologici propri dell'edilizia rurale anche con materiali e tecnologie della contemporaneità.

5. La progettazione deve dimostrare di garantire l'inserimento della costruzione nel territorio tramite un attento studio relativo all'impatto paesaggistico ed ambientale, contenuto nel Programma Aziendale come elaborato riconoscibile.

6. In conformità con le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale, le nuove costruzioni devono essere realizzate:

- ricorrendo a soluzioni di elevata qualità architettonica, avanzate tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegiando ove possibile rispetto al tipo di intervento e funzione, l'edilizia eco-compatibile e decostruibile, risparmio energetico e risparmio

- idrico e recupero delle acque piovane;
- evitando interferenze con manufatti di rilevante valore e valore storico e architettoniche e loro aree di pertinenza;
  - evitando trasformazioni morfologiche significative e limitando gli sbancamenti;
  - evitando la necessità di realizzare nuova viabilità carrabile e nuove opere di urbanizzazione in aree fortemente connotate da aspetti di ruralità, prossime ad aree boscate e ripariali.
7. Si danno le seguenti regole:
- a. la collocazione dei nuovi edifici deve risultare palesemente coerente con i processi storici di formazione del paesaggio rurale nel quale si situa, preferibilmente in prossimità di fabbricati ove preesistenti, in modo tale che i nuovi edifici formino, con quelli esistenti, complessi organici sotto il profilo morfologico, sempre che ciò non alteri il valore storico testimoniale dei fabbricati esistenti, o quello percettivo derivante dal loro rapporto con il paesaggio circostante e fatte salve soluzioni diverse per comprovate esigenze produttive, di sicurezza e igienico-ambientali.
  - b. E' vietata la nuova edificazione in area di crinale. Nel caso in cui, su documentata impossibilità di poter riutilizzare il patrimonio edilizio esistente dell'azienda e di poter costruire in altri fondi aziendali, è consentito poter edificare in adiacenza a nuclei edificati esistenti in territorio rurale, centri abitati o presso il centro aziendale principale. In tal caso lo studio di inserimento nel contesto deve essere particolarmente approfondito sia per l'inserimento rispetto al tessuto edificato esistente, sia rispetto all'intorno paesaggistico di riferimento che per l'interferenza sulle visuali panoramiche. Le coperture dovranno essere realizzate in modo da non superare le linee di crinale.
  - c. Non è consentito realizzare nuove costruzioni di qualsiasi genere nelle pertinenze dei nuclei storici (complessi, nuclei e aggregati) individuati dalla tavola PO\_09\_2\_TA nonché dall'art. 132 B comma 14, nelle aree boscate e nelle fasce di rispetto fluviali di cui alla tavola PO\_09.1, nelle aree cimiteriali di cui alla tavola PS\_QC10 e nelle aree per infrastrutture di qualsiasi tipo di cui alla tavola PS\_QC3.  
Le nuove costruzioni che dovessero ricadere nelle aree denominate in modo indicativo "di pregio paesaggistico" di cui alla tavola PS\_ST\_01\_1\_A patrimonio territoriale nell'Allegato denominato "PS\_REL\_GEN\_All\_01\_PuntiVistaPaesaggio" dovranno essere valutate dalla Commissione Comunale per il Paesaggio al fine di verificare il corretto inserimento paesaggistico dell'intervento.
  - d. deve essere prioritariamente utilizzata la viabilità di accesso esistente, eventualmente soggetta ad adeguamento.
  - e. 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.
  - f. le corti e altri spazi rurali pertinenziali organizzati devono essere convenientemente sistemate ed erborate.
  - g. Il Regolamento Edilizio Comunale potrà dettare specifiche disposizioni in merito ai caratteri tipologici e costruttivi dei manufatti agricoli di qualsiasi tipo, nonché criteri per la loro collocazione all'interno del fondo agricolo a fini del corretto inserimento paesaggistico.
  - h. Nel caso in cui la realizzazione dei manufatti ricadesse in aree soggette ai vincoli di cui al D.lgs. 42/2004 dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al Titolo V della presente disciplina sulla base di quanto contenuto nel PIT/PPR e dovranno essere seguite le previste procedure autorizzative.

#### Art. 116 - Nuovi edifici rurali ad uso abitativo

1. Fatte salve le specifiche limitazioni date dalla presente disciplina al Titolo VII, capo II per le zone agricole E1, E2 e E3, quanto detto nelle disposizioni generali del presente Capo e l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo è consentita nel rispetto delle limitazioni date dalla presente disciplina e in conformità con la disciplina regionale.
2. Il programma aziendale dovrà essere presentato dall'imprenditore agricolo professionale con le modalità ed i contenuti dati dalla normativa regionale, dimostrando che la realizzazione del nuovo edificio abitativo è necessario alle proprie esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a

tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola.

3. La Superficie Utile (SU) di ciascuna unità abitativa rurale di nuova costruzione o derivante da ampliamento del patrimonio edilizio esistente, compreso l'ampliamento una tantum, deve essere dimensionata in relazione al numero dei componenti del nucleo familiare al momento della presentazione dell'istanza, secondo quanto di seguito specificato.

4. Le nuove costruzioni destinate all'abitazione rurale previste nel Programma aziendale non possono superare le dimensioni massime ammissibili di 110 mq. di Superficie Utile (SU) per ogni unità abitativa. Per nuclei familiari con più di quattro componenti, possono essere aggiunti 20 mq. di Superficie Utile.

5. Le dimensioni massime relative alla superficie accessoria (Sa) non possono superare i 60 mq. fino al raggiungimento della superficie massima consentita di 150 mq di **SU** SE anche nel caso in cui i componenti siano superiori a quattro.

6. Non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati. Le aree a parcheggio, nel rispetto dei parametri richiesti dalle normative vigenti, dovranno essere reperite nel resede di pertinenza evitando alterazioni morfologiche, garantendo la massima permeabilità dei terreni ed utilizzando materiali tradizionali che si inseriscano correttamente nel contesto rurale.

7. L'altezza della nuova costruzione non potrà superare due piani fuori terra con altezza del fronte (HF) non superiore a 6,50 m.

8. Nel caso in cui l'andamento naturale del terreno non sia pianeggiante, ai fini della determinazione per il calcolo dell'altezza del fronte (HF), si dovrà tracciare la parallela al piano di campagna corrispondente all'altezza massima consentita dalle presenti norme, e verificare che tutti i fronti dell'edificio si collochino entro tale fascia.

9. Devono essere previste cisterne per la raccolta delle acque meteorica finalizzare all'uso irriguo nelle aree di pertinenza.

10. L'illuminazione esterna deve essere realizzata utilizzando elementi rivolti verso il terreno con effetti di luce soffusa e diffusa evitando effetti scenografici.

11. 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 per la produzione o come deposito mezzi.

12. Le nuove residenze rurali mantengono la destinazione d'uso agricola per un periodo di almeno 20 anni dalla loro agibilità.

#### Art. 117 - Nuovi annessi rurali

1. Fatte salve le specifiche limitazioni date dalla presente disciplina al Titolo VII, capo II per le zone agricole E1, E2 e E3, quanto detto nelle disposizioni generali del presente Capo e l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di nuovi annessi rurali ad uso abitativo è consentita nel rispetto delle limitazioni date dalla presente disciplina e alle condizioni di cui all'art.73 della LR 65/2014 e s.m.i.

2. Le superfici fondiari minime (unità culturale) da mantenere in produzione necessarie per consentire, mediante Programma Aziendale, la realizzazione di nuovi annessi agricoli, sono quelle stabilite dalla normativa regionale vigente

3. Nel caso di annessi agricoli interrati o parzialmente interrati il loro dimensionamento deve in ogni caso essere computato nella documentazione tecnico-agronomica del Programma Aziendale. Devono essere tuttavia evitate cantine con soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti.

4. La realizzazione di annessi agricoli è consentita nel rispetto delle disposizioni generali più avanti dette. Deve essere privilegiata la realizzazione in prossimità all'edificato aziendale esistente evitando al massimo sia la realizzazione di nuove viabilità, anche se solo di tipo aziendale, sia la realizzazione di nuove urbanizzazioni.

5. L'architettura di tali manufatti deve privilegiare geometrie semplici che facilmente si adattino all'architettura rurale tipica del contesto ricorrendo a materiali naturali come il legno di tipo eco-compatibile e decostruibile. Deve essere fatto uso di energie rinnovabili e sistemi di raccolta delle acque meteoriche.

6. I piazzali di pertinenza devono essere dimensionati in rapporto alla necessità di servizio valutando, sui crinali e nelle aree ad elevata intervisibilità, la compatibilità con la morfologia dei luoghi, privilegiando la localizzazione in prossimità della rete viaria esistente.

7. La progettazione dell'intervento deve contenere uno studio appropriato delle aree esterne al fine di

capire le trasformazioni morfologiche dei terreni, studiare le possibili mitigazioni paesaggistiche, le piantumazioni e tutte le sistemazioni esterne tenendo conto del contesto paesaggistico e delle visuali panoramiche.

8. Il mutamento di destinazione d'uso avvenuto senza rispettare quanto sopra detto comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti normative regionali per opere realizzate in assenza o difformità dal permesso a costruire.

#### Art. 118 - Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del Programma Aziendale

1. Fatte salve le specifiche limitazioni date dalla presente disciplina al Titolo VII, capo II per le zone agricole E1, E2 e E3 e quanto detto nelle disposizioni generali del presente Capo, la costruzione di annessi agricoli da parte di aziende che:

- non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del Programma Aziendale;
- non collegabili alle superfici minime fondiarie.

è sottoposta alle condizioni e prescrizioni di cui all'art.6 del regolamento di attuazione regionale 63/R, con le precisazioni di cui ai commi successivi.

2. La costruzione di annessi agricoli ai sensi del presente articolo deve risultare necessaria e vincolata alle coltivazioni dei fondi agricoli ed è consentita per fondi per i quali venga dimostrata l'inesistenza di annessi agricoli o, nel caso ve ne fossero, le cui superfici utili siano insufficienti rispetto alle necessità aziendali.

3. Deve essere dimostrato che le aziende agricole non abbiano distolto dall'uso agricolo nessun fabbricato mediante cambio di destinazione d'uso e che i terreni non provengano da frazionamenti di aziende dotate di edifici agricoli avvenuti nei 10 anni precedenti alla richiesta diversi dai trasferimenti di fondi agricoli.

4. La costruzione degli annessi non collegabili alle superfici fondiarie minime è consentita esclusivamente alle aziende agricole previste dal Regolamento regionale n.63/R del 25/08/2016 e s.m.i.

5. Gli annessi agricoli realizzati ai sensi del presente articolo, dovranno essere commisurati alle dimensioni dell'attività dell'azienda, nel rispetto delle vigenti normative, da dimostrare mediante idonea relazione agronomica nella quale verrà specificato il dimensionamento proposto, quali infrastrutture siano presenti sul fondo agricolo, il rispetto delle distanze da case o centri abitati. Dovranno essere rispettate le normative sul benessere degli animali e sulla tutela dell'ambiente dall'inquinamento precisando la dimensione e ubicazione dei manufatti (mangiatoie, concimaie, recinzioni ecc. e sistemi di smaltimento dei liquami).

6. La superficie utile massima consentita non può superare i 50 mq con altezza utile massima di 3 ml.

7. Gli annessi devono essere realizzati in legno, muratura o altri materiali eco-compatibili che ben si inseriscano nel contesto paesaggistico di riferimento.

8. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso agricolo degli annessi.

9. La realizzazione è consentita con permesso di costruire previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo di durata ventennale con il quale l'azienda si impegna:

- a svolgere l'attività per ~~per~~ la quale ha avuto diritto alla costruzione dell'annesso;
- a non alienare separatamente il fondo agricolo dall'annesso;
- a mantenere pulito il fondo agricolo nonché tutti i manufatti rurali su di esso presenti e pulire argini e fossi;
- a dotarsi di fornitura di acqua necessaria senza dover ricorrere al pubblico acquedotto.

#### Art. 119 - Manufatti agricoli e serre temporanei per un periodo non superiore a due anni

1. Fatte salve le specifiche limitazioni date dalla presente disciplina al Titolo VII, capo II per le zone agricole E1, E2 e E3 e quanto detto nelle disposizioni generali del presente Capo, l'installazione di manufatti e serre temporanei necessari per lo svolgimento delle attività agricole, per un periodo non superiore ai due anni, è consentita alle aziende agricole ed alle condizioni di cui all'art.1 del Regolamento di attuazione regionale n.63/R del 25/08/2016.

2. I manufatti agricoli dovranno essere realizzati in legno o con altri materiali naturali ed eco-compatibili che ben si integrino nel contesto rurale e paesaggistico, semplicemente appoggiati a terra o, eventualmente, fissati o ancorati al suolo senza nessuna opera permanente e senza nessuna

alterazione morfologica dello stato dei luoghi.

3. Sono strutture utilizzabili solo per il rimessaggio di prodotti, attrezzi e macchinari agricoli.
4. La realizzazione di serre temporanee è consentita alle condizioni di cui al comma 3 dell'art.1 del sopracitato regolamento d'attuazione 63/R.
5. Le serre, solitamente costituite da componenti in tutto o in parte trasparenti necessari alla protezione delle produzioni agricole o florovivaistiche dall'ambiente esterno, sono consentite solo nelle zone previste dal Capo II delle presenti norme.
6. Per l'installazione dei manufatti e serre, oltre che la documentazione richiesta dalla normativa regionale vigente deve essere contestualmente depositata al Comune una relazione redatta da tecnico abilitato in materia agricola che giustifichi le dimensioni del manufatto, le esigenze di temporaneità legate ai soli due anni e i criteri progettuali e di inserimento paesaggistico. Alla documentazione deve essere allegato l'impegno da parte dell'imprenditore agricolo alla sua rimozione entro il termine consentito.
7. Decorso tale termine, dimostrando l'effettiva rimozione dei manufatti, è consentita la loro reinstallazione anche su terreni diversi dell'azienda agricola.
8. La mancata rimozione, come pure l'uso del manufatto e della serra per attività di tipo diverso da quelle agricole, comporterà l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti normative statali e regionali per le violazioni urbanistiche ed edilizie.
9. I manufatti e le serre realizzati ai sensi del presente articolo non sono riconosciuti come volumetria edificata e pertanto non possono essere utilizzati per destinazioni diverse da quella agricola.
10. I manufatti realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere inseriti nel computo dei beni aziendali.
11. Nel rispetto di quanto detto nelle disposizioni generali, la loro installazione non deve in alcun modo interferire con beni di valore storico e architettonico e loro pertinenza né con ambiti di valore ambientale e paesaggistico.
12. L'imprenditore agricolo deve mantenere pulito il fondo agricolo nonché tutti i manufatti rurali su di esso presenti come pure pulire argini e fossi qualora presenti.
13. Non è consentita l'installazione di strutture a tunnel.

#### Art. 120 - Manufatti agricoli e serre temporanei per periodi superiori a due anni.

1. Fatte salve le specifiche limitazioni date dalla presente disciplina al Titolo VII, capo II per le zone agricole E1, E2 e E3 e quanto detto nelle disposizioni generali del presente Capo, l'installazione di manufatti e serre temporanei necessari per lo svolgimento delle attività agricole, per un periodo superiore ai due anni, è consentita alle aziende agricole e alle condizioni di cui all'art. 2 del Regolamento di attuazione regionale n. 63/R del 25/08/2016.
2. I manufatti agricoli dovranno essere realizzati in legno o con altri materiali naturali ed eco-compatibili che ben si integrino nel contesto rurale e paesaggistico, semplicemente appoggiati a terra o, eventualmente, fissati al suolo senza nessuna opera permanente e senza nessuna alterazione morfologica dello stato dei luoghi. Tali manufatti sono diversi da quelli previsti dall'art.3 del regolamento regionale n. 63/R .
3. Sono strutture utilizzabili solo per il rimessaggio di prodotti, attrezzi e macchinari agricoli.
4. La realizzazione di serre temporanee è consentita alle condizioni di cui al comma 3 dell'art. 2 del sopracitato regolamento d'attuazione 63/R.
5. Le serre, solitamente costituite da componenti in tutto o in parte trasparenti necessari alla protezione delle produzioni agricole o florovivaistiche dall'ambiente esterno, sono consentite solo nelle zone previste dal Capo II delle presenti norme.
6. L'installazione dei manufatti e delle serre di cui al presente articolo è soggetta a permesso di costruire e, in alternativa, a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA). Oltre alla documentazione richiesta dalla normativa regionale vigente deve essere contestualmente depositata al Comune una relazione redatta da tecnico abilitato in materia agricola che giustifichi le dimensioni del manufatto, il periodo di permanenza necessario allo svolgimento dell'attività agricola, i criteri progettuali e di inserimento paesaggistico.
7. Alla documentazione deve essere allegato l'impegno alla rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi al termine del periodo di utilizzo fissato.
8. Il mancato rispetto di tale impegno come pure l'uso del manufatto e della serra per attività di tipo

diverso da quelle consentite comporterà l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti normative statali e regionali per le violazioni urbanistiche ed edilizie.

9. I manufatti e le serre realizzati ai sensi del presente articolo non sono riconosciuti come volumetria edificata e pertanto non possono essere utilizzati per destinazioni diverse da quella agricola né possono essere alienati separatamente dal fondo sul quale sono stati realizzati.

10. I manufatti realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere inseriti nel computo dei beni aziendali.

11. Nel rispetto di quanto dettato nelle disposizioni generali, la loro installazione non deve in alcun modo interferire con beni di valore storico e architettonico e loro pertinenza né con ambiti di valore ambientale e paesaggistico.

12. L'imprenditore agricolo deve mantenere pulito il fondo agricolo nonché tutti i manufatti rurali su di esso presenti come pure pulire argini e fossi qualora presenti.

13. Non è consentita l'installazione di strutture a tunnel.

#### Art. 121 - Manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo non soggetti al Programma Aziendale

1. Fatte salve le specifiche limitazioni date dalla presente disciplina al Titolo VII, capo II per le zone agricole E1, E2 e E3 e quanto detto nelle disposizioni generali del presente Capo, nel rispetto di quanto disciplinato dall'art. 3 del Regolamento regionale n.63/R, è consentita alle aziende agricole la realizzazione delle fattispecie di manufatti sotto elencati: Silos;

- Tettoie;
- Concimaie, basamenti o platee;
- Strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile;
- Serre fisse;
- Volumi tecnici ed altri impianti;
- Manufatti prefabbricati di semplice installazione, 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 rifiuti;
- Vasche di raccolta dei liquami prodotti degli allevamenti aziendali;
- Vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo.

2. I manufatti realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere inseriti nel computo dei beni aziendali né possono essere trasformati o riutilizzati per usi diversi da quelli dichiarati.

3. Le serre, solitamente costituite da componenti in tutto o in parte trasparenti necessari alla protezione delle produzioni agricole o florovivaistiche dall'ambiente esterno, sono consentite solo nelle zone previste dal Capo II delle presenti norme.

4. La dimensione delle serre come pure la loro altezza dovranno essere rapportate al tipo di coltura da riparare, l'altezza massima consentita al culmine è 3,00 ml, fatto salvo particolari colture per le quali l'altezza sarà valutata rispetto al caso specifico, fermi restando i limiti massimi dati dalla norma regionale.

5. Le tettoie non possono avere superficie coperta superiore a 30 mq. L'altezza massima consentita è 3,00 ml fatte salve particolari necessità per le quali l'altezza sarà valutata rispetto al caso specifico. Nel caso di installazione di più tettoie da parte della stessa azienda agricola, la somma delle relative superfici coperte non deve essere superiore ai 30 mq.

6. I manufatti prefabbricati di semplice installazione dovranno avere una superficie calpestabile massima pari ad 80 mq ed un'altezza utile massima di 3,00 ml. Nel caso di installazione di due o più manufatti da parte della stessa azienda agricola, la somma delle relative superfici calpestabili non deve essere superiore ad 80 mq.

7. L'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è soggetta a permesso a costruire. Oltre che la documentazione richiesta dalla normativa regionale vigente deve essere contestualmente depositata al Comune una relazione redatta da tecnico abilitato in materia agricola che espliciti la specifica attività per la quale si renda necessaria la realizzazione del manufatto, i criteri progettuali e di inserimento paesaggistico.

8. L'uso del manufatto e della serra per attività di tipo diverso da quelle consentite comporterà l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti normative statali e regionali per le violazioni urbanistiche ed edilizie.

9. I manufatti e le serre realizzati ai sensi del presente articolo non sono riconosciuti come volumetria edificata e pertanto non possono essere utilizzati per destinazioni diverse da quella agricola né possono essere alienati separatamente dal fondo sul quale sono stati realizzati.

10. I manufatti realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere inseriti nel computo dei beni aziendali.

11. In caso di presentazione di P.A.P.M.A.A, la relazione agronomica allegata al programma dovrà rendicontare sull'esistenza di tali manufatti e sulla necessità da parte dell'azienda del mantenimento o meno degli stessi rispetto ai nuovi interventi oggetto del programma.

12. Nel rispetto di quanto detto nelle disposizioni generali, la loro installazione non deve in alcun modo interferire con beni di valore storico e architettonico e loro pertinenza né con ambiti di valore ambientale e paesaggistico.

13. L'imprenditore agricolo deve mantenere pulito il fondo agricolo nonché tutti i manufatti rurali su di esso presenti come pure pulire argini e fossi qualora presenti.

14. Non è consentita l'installazione di strutture a tunnel.

#### Art. 122 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale

1. Fatte salve le limitazioni date dal Titolo VII, Capo II della presente disciplina per le zone E1, E2 ed E3 nel rispetto di quanto disciplinato dall'art. 12 del Regolamento regionale n.63/R, è consentita a soggetti diversi dall'imprenditore agricolo la realizzazione di manufatti per l'agricoltura amatoriale nelle zone consentite dalla disciplina del PO a condizione che la loro installazione non comporti alcuna trasformazione permanente sul suolo e che tali manufatti:

- siano realizzati in legno o con altri materiali naturali ed eco-compatibili che ben si integrino nel contesto rurale e paesaggistico, semplicemente appoggiati a terra o, eventualmente, fissati al suolo senza nessuna opera permanente e senza nessuna alterazione morfologica dello stato dei luoghi;
- non abbiano dotazioni che consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.

2. Sui terreni per i quali sia dimostrata l'inesistenza di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario o condonato e a condizione che eventuali consistenze abusive o incongrue (per esempio baracche lamiera o manufatti realizzati con materiali di fortuna) siano rimosse, la realizzazione di manufatti per le attività agricole amatoriali, è consentita con i seguenti parametri:

- per fondi compresi tra da mq. 3.000 a mq. 6.000 è ammessa l'edificazione di una superficie coperta (SC) massima di mq 20;
- per fondi compresi tra da mq. 6.000 a mq. 10.000 è ammessa l'edificazione di una superficie coperta (SC) massima di mq 26;
- per fondi superiori a 10.000 mq. è ammessa l'edificazione di una superficie coperta (SC) massima di mq 30.

3. Non è ammessa l'edificazione di alcuna superficie su fondi con dimensione inferiore a mq 3.000, tranne per le aree destinate ad orti urbani o per pratiche di autoconsumo. In tali casi è ammessa l'edificazione di una superficie coperta massima di mq 12.

4. L'altezza utile di tali manufatti non deve essere superiore a 2,60 ml.

5. L'installazione dei manufatti di cui al presente articolo non può comportare alcuna modifica permanente allo stato dei luoghi, all'orografia e alla morfologia dei terreni, né comportare sbancamenti o altri interventi di impatto ambientale; pertanto, i piccoli annessi devono essere semplicemente appoggiati al suolo senza la formazione di sottofondazione per pavimenti e non deve essere presente alcuna opera di fondazione continua in muratura. Sono consentiti, ove indispensabili, limitati e modesti sistemi di spianamento per la posa. L'ancoraggio deve essere facilmente rimovibile.

6. I piccoli annessi devono essere realizzati con le caratteristiche previste dal Regolamento Edilizio, utilizzando legno o altro materiale avente i medesimi impatti ossia la capacità di dare percezioni di durevolezza e leggerezza e di integrazione, fisica e visiva.

7. Il carattere temporaneo e di servizio alle attività di autoconsumo dei piccoli annessi è stabilito nella documentazione da presentare al Comune, dove deve essere precisato l'impegno del richiedente alla rimozione del manufatto e al ripristino dei luoghi. Nella comunicazione si deve indicare ed individuare l'area coltivata con apposito elaborato allegato.

8. L'installazione degli annessi di cui al presente articolo non dà luogo a diritti edificatori per un loro possibile riutilizzo a fini diversi. Essi non sono computabili per un eventuale futuro recupero, pertanto la



loro realizzazione non dà luogo a volumetria o superficie recuperabile.

9. Il titolo per la presentazione dei manufatti amatoriali deve essere accompagnato dall'impegno a:

- Non alienare il manufatto separatamente dal fondo su cui insiste
- Rimuovere il manufatto al cessare dell'attività agricola

10. Il mancato rispetto di tale impegno come pure l'uso del manufatto per attività di tipo diverso da quelle consentite comporterà l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti normative statali e regionali per le violazioni urbanistiche ed edilizie.

#### Art. 123 - Manufatti per il ricovero di animali domestici

1. La realizzazione di manufatti destinati al ricovero di animali domestici, diversi da quelli previsti dall'art. 137 comma 1 lettera a) n.6 della LR 65/2014, è consentita a soggetti diversi dagli imprenditori agricoli fermi restando i disposti dell'art. 78 della LR 65/2014 e dell'art. 13 del regolamento d'attuazione regionale n.63/R, solo qualora sui fondi interessati non siano già presenti strutture o fabbricati utilizzabili per tale scopo.

2. I manufatti di cui al presente articolo dovranno essere realizzati in legno o con altri materiali anche tradizionali tipici della zona e dovranno essere semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie. Tali manufatti potranno essere adibiti ricovero di animali, o all'allevamento a fini di autoconsumo.

3. Con riferimento al tipo di allevamento amatoriale sono definite le seguenti superfici coperte:

- Allevamento Equini: per ogni animale dovrà essere assicurata una superficie di terreno non inferiore a 800 mq. Per ogni capo adulto è consentita la realizzazione di un box in conformità con quanto indicato dalle normative di settore vigenti e nel rispetto della grandezza dell'animale, ma non potrà essere superata una superficie coperta di 10 mq per capo adulto. In totale non potranno essere costruiti box con superficie coperta superiore a 60 mq. L'altezza non potrà essere superiore a 3 ml. Al fine di garantire adeguato approvvigionamento alimentare degli animali è consentita la realizzazione di manufatti per foraggio e governo degli animali di 120 mq di superficie coperta.
- Allevamento di Ovini/Capri: fino a 10 capi adulti considerando 0,1 ettaro per ogni capo adulto, è consentita una superficie coperta per ogni capo adulto di 2 mq per un totale di 20mq di superficie coperta. Altezza massima non superiore a 2,00 ml.
- Allevamento di suini: fino a 2 capi adulti considerando per ogni capo adulto 0,5 ettari, è consentita una superficie coperta per ogni capo adulto di 5mq per un totale di 10 mq. Altezza massima non superiore a 2,00 ml.
- Allevamento di Api: fino a 15 arnie considerando una superficie di 0,15 ettari, è consentita una superficie coperta di 10 mq.
- Ricovero cani: la detenzione di cani è consentita alle condizioni previste dalla normativa regionale D.P.G.R. 4/08/2011 n. 38/R. Le dimensioni minime consentite per recinti e box per i cani sono di 8mq di superficie coperta per ciascun cane fino ad un massimo di 3 cani, di mq 4 di superficie coperta per ciascun cane oltre 3 cani fino ad un massimo di 5 cani. I recinti possono non avere fondo impermeabilizzato. I box devono avere fondo impermeabilizzato con pendenza e canalizzazione adeguata allo smaltimento dei reflui. Deve essere prevista una zona ombreggiata.
- Per ogni capo di bestiame grosso (bovini) la dimensione del manufatto dovrà essere di 22,00 mc e di almeno di 30,00 mc di volume totale per ogni bovina lattifera.

4. Per tipologie di allevamento non previste dalla presente disciplina si rimanda alle superfici minime consentite dalle normative veterinarie vigenti per la salute degli animali. Le altezze massime non potranno comunque superare i 3,00ml.

5. Per ogni fondo è consentito un solo manufatto.

6. Non è consentita la realizzazione di manufatti per ricovero di animali da cortile nei centri abitati, fatta eccezione per gli animali da compagnia.

7. I manufatti non possono essere realizzati a distanze inferiori di 150 ml dalle abitazioni, 250 ml dai centri abitati o complessi abitati. Per la loro installazione devono essere individuate aree non interferenti con visuali panoramiche o di pregio, preferibilmente non visibili dalla pubblica via.

8. Non è consentita la loro realizzazione negli ambiti di pertinenza dei centri storici e nuclei storici (complessi, nuclei e aggregati) individuati dalla tavola PS.01B nonché dall'art. 132 comma 14.

9. Qualunque locale adibito a ricovero di animali, dovrà essere costruito in maniera da impedire assolutamente dispersione nel terreno circostante dei liquami e delle materie di rifiuto. Non sono

consentiti allacciamenti alla pubblica fognatura, i reflui provenienti dalle deiezioni degli animali dovranno essere smaltiti nel rispetto delle normative ambientali vigenti.

10. Non è consentito l'allacciamento al pubblico acquedotto, l'acqua necessaria agli animali dovrà essere garantita autonomamente dall'allevatore ricorrendo ad autobotti e cisterne di raccolta acqua meteorica.

11. A protezione dei manufatti possono essere installate reti di metallo a maglia sciolta (tipo pecora) con pali in legno semplicemente infissi a suolo di altezza non superiore a 1,50 ml.

12. Il titolo per la presentazione per ricovero animali domestici deve essere accompagnato dall'impegno a:

- non alienare il manufatto separatamente dal fondo su cui insiste;
- rimuovere il manufatto al cessare dell'attività.

13. Il mancato rispetto di tale impegno come pure l'uso del manufatto per attività di tipo diverso da quella agricola comporterà l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti normative statali e regionali per le violazioni urbanistiche ed edilizie.

#### Art. 124 - Manufatti fissi per l'attività venatoria

1. Nei siti in cui sono autorizzati gli appostamenti fissi nel rispetto dell'art. 34 della LR 3/1994 e s.m.i e relativo regolamento di attuazione, l'installazione di manufatti per l'attività venatoria, in conformità a quanto previsto dal comma 1 punto f) dell'art. 136 della LR 65/2014, è consentita in territorio agricolo ad eccezione degli ambiti di pertinenza dei centri storici e nuclei storici (complessi, nuclei e aggregati) individuati dalla tavola PS.01B nonché dall'art. 132 comma 14.

2. Tali manufatti devono essere autorizzati da parte della competente struttura e sono consentiti alle seguenti condizioni:

- non comportino alcuna alterazione permanente dello stato dei luoghi e nessuna trasformazione morfologica dei terreni;
- non prevedano trasformazione delle aree boscate o abbattimento piante;
- siano realizzati in legno o altri materiali leggeri, senza creazione di volumetrie;
- che abbiano caratteristiche di facile rimovibilità alla scadenza dell'autorizzazione;
- non abbiano opere di fondazione;
- non consentano l'uso abitativo, ancorché temporaneo o saltuario;
- abbiano una superficie coperta non superiore a 6mq;
- i manufatti con copertura abbiano un'altezza massima non superiore a 2,20 ml.

3. Realizzazione di manufatti per la caccia al cinghiale

a) Nel rispetto di quanto disciplinato dall'articolo 34 bis della LR 3/94 è consentita mediante presentazione di SCIA la realizzazione, solo nelle zone E2 disciplinate dall'art. 111 delle presenti norme, di manufatti funzionali all'attività faunistico venatoria del cinghiale, alle seguenti condizioni:

- potranno richiedere la realizzazione dei manufatti il proprietario del fondo o altro soggetto avente titolo ai sensi dell'art. 13 bis del DPGR 63/R/2016;
- non potrà essere realizzato più di un manufatto per ogni squadra di caccia al cinghiale;
- non potranno essere realizzati più di due manufatti per UTOE così come individuata dal Piano Strutturale;
- i manufatti dovranno essere realizzati in legno, semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie. Potranno avere superficie calpestabile non superiore a 80 mq con altezza utile non superiore a 2,70 ml;
- non potranno essere realizzate opere di urbanizzazione. Per l'approvvigionamento idrico dovranno essere realizzate delle cisterne di raccolta di acqua piovana o cisterne di accumulo di facile rimovibilità;
- Il sistema di smaltimento dovrà essere realizzato a tenuta con svuotamento periodico da parte di ditte autorizzate;
- i manufatti dovranno essere realizzati ad una distanza minima di 150 ml dalle abitazioni. Una distanza inferiore potrà essere concessa previa acquisizione di autorizzazione dei proprietari delle abitazioni ricadenti nei 150 ml;

b) Soluzioni architettoniche diverse da quelle previste al punto a) per materiali e dimensioni, ferme restando tutte le altre condizioni nonché la possibilità di essere realizzati solo nelle zone E2, potranno

essere valutate dall'Amministrazione Comunale previa verifica con gli uffici competenti. Nel caso di approvazione tali manufatti saranno soggetti a permesso a costruire.

c) E' fatto obbligo procedere prioritariamente all'utilizzo di manufatti agricoli legittimi presenti sul territorio non più funzionali all'attività agricola.

d) La formazione dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo per l'impegno alla completa rimozione dei manufatti ed al ripristino dello stato dei luoghi al cessare dell'attività o della perdita di almeno uno dei requisiti previsti dalla normativa regionale.

e) La diversa realizzazione dei manufatti nonché un uso non conforme a quanto autorizzato comporterà l'applicazione delle sanzioni previste dalle normative vigenti.

#### Art. 125 - Manufatti funzionali all'escursionismo

1. Lungo i sentieri escursionistici del territorio è ammessa, la realizzazione di manufatti in legno della dimensione massima di mq. 6 per la sosta temporanea o di mq 10 per il noleggio di biciclette, privi di ogni dotazione infrastrutturale.

2. L'installazione, qualora realizzata da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale, è soggetta stipula di una convenzione e dovrà rispettare le caratteristiche definite dal Regolamento Edilizio.

### **CAPO V - MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE AGRICOLA DEGLI EDIFICI**

#### Art. 126 - Disposizioni generali

1. Gli edifici rurali ad uso abitativo non possono mutare la destinazione d'uso agricola per almeno venti anni dalla loro ultimazione.

2. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso degli annessi agricoli, stabili o precari realizzati con apposito titolo abilitativo in applicazione delle leggi regionali n. 10/1979 e n. 64/1995, ancorché in presenza di convenzioni scadute, o legittimati da concessioni in sanatoria.

3. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano mutamento della destinazione d'uso agricola sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale con l'individuazione delle aree di pertinenza agricola, secondo quanto prescritto dall'art.83 della LR 65/2014. In relazione a ciò i progetti edilizi definiscono il perimetro, la dimensione e la tipologia delle aree di pertinenza agricola, da individuarsi secondo quanto stabilito dal comma 3 dell'art.83 della LR 65/2014

4. Per le aree di pertinenza agricola di dimensioni non inferiori ad un ettaro i proprietari si impegnano alla realizzazione d'interventi di sistemazione ambientale secondo quanto stabilito dai commi 4 e 6 dell'art.83 della LR 65/2014 e dall'art. 108 del presente Titolo.

5. Nelle pertinenze superiori ad un ettaro, i fabbricati oggetto di deruralizzazione, o che comunque vengano destinati a residenza, debbono mantenere una porzione rurale dell'edificio, da asservire mediante sottoscrizione di atto d'obbligo alla gestione della pertinenza agricola, pari a quanto previsto dal PTCP o comunque non inferiore a 25 mq di SE.

6. Il locale o i locali da asservire ad uso agricolo sopra detti possono essere reperiti anche in altri edifici della medesima proprietà purché questi siano collocati nell'ambito della pertinenza agricola.

7. Per le aree di pertinenza di dimensioni inferiori ad un ettaro sono corrisposti dai proprietari specifici oneri stabiliti dal comune e finalizzati al miglioramento ambientale e paesaggistico del territorio rurale secondo quanto stabilito dai commi 5 e 6 dell'art.83 della LR 65/2014.

8. Per pertinenze inferiori ad un ettaro, gli interventi di mutamento di destinazione d'uso delle residenze agricole, con o senza frazionamento, e di annessi qualora collocati al piano terra di residenze agricole, sono ammessi a condizione che sia mantenuta al loro interno, o in manufatti esistenti nell'area di pertinenza, una quota destinata al ricovero delle attrezzature necessarie per la gestione delle relative aree pertinenziali e agricole della superficie di 12 mq di Superficie edificata SE nel caso di pertinenza inferiore a 3000 mq. Nel caso di aree di pertinenza agricola superiore a 3.000 mq dovranno essere seguiti i parametri dimensionali dati dalle presenti norme per gli annessi agricoli amatoriali.

#### Art. 127 - Mutamento della destinazione d'uso agricola a seguito di programma aziendale

1. Gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto degli obblighi assunti nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo che accompagna il programma medesimo. In tali obblighi, ove sono descritti e motivati gli interventi di sistemazione ambientale, sono compresi comunque:

- a. l'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dai piani territoriali di coordinamento delle province o, in mancanza, dalla legislazione e regolamentazione regionale vigente in materia;
  - b. il non mutamento della destinazione agricola dei nuovi edifici e manufatti;
  - c. il non mutamento della destinazione d'uso agricola dei nuovi edifici rurali ad uso abitativo, per almeno venti anni dal conseguimento dell'abitabilità;
  - d. le opere di sistemazione ambientale.
2. Le aziende agricole che, nel programma aziendale, redatto ai fini della deruralizzazione di un fabbricato agricolo, mantengono in produzione superfici fondiarie minime superiori a quelle previste dalla normativa vigente (art 72 della LR65/2014), devono prevedere con esattezza la superficie destinata a pertinenza dell'edificio stesso.
3. Nel caso di deruralizzazione parziale in cui non si provveda ad assegnare alcuna pertinenza, il richiedente dovrà dimostrare, con atti, le modalità con le quali verrà garantita l'utilizzazione della porzione di fabbricato deruralizzato.
4. Mediante approvazione di un P.A.P.M.A.A. è consentito il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici di un'azienda agricola qualora non sussistano alternative che ne consentano il recupero agricolo e a condizione che si mantengano in produzione superfici fondiarie minime superiori a quelle previste dal PTCP o dal regolamento regionale 63/R2016.

#### Art. 128 - Mutamento della destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale

1. ~~Non è consentito~~ Per le aziende agricole con proprietà fondiaria pari o superiore all'unità poderale minima stabilita dalla normativa regionale vigenti, non è consentito il mutamento di destinazione d'uso in assenza di programma aziendale.

#### Art. 129 - Interventi ammessi nelle aree di pertinenza agricola in caso di deruralizzazione

1. Le opere di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza agricola di edifici oggetto di deruralizzazione 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 e del paesaggio.
2. Le sistemazioni agrarie devono essere mantenute in perfetto stato e, se già in precario stato di manutenzione, rimesse in efficienza, usufruendo di tecniche e materiali tradizionali con particolare attenzione alla rete scolante.
3. Nelle pertinenze agricole devono essere tutelate, se presenti, le colture arboree, le alberature isolate o in filari e le coperture forestali.
4. L'eventuale introduzione di nuove specie vegetali, e in particolare arboree, deve tenere conto delle relazioni paesaggistiche presenti, dimostrando la propria coerenza al sistema ecologico – ambientale.

#### Art. 130 - Produzione di energia da fonti rinnovabili

1. La realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile è ammessa in quanto attività connessa a quella agricola, in quanto utilizzata per le esigenze aziendali, e, per edifici a destinazione non agricola, per l'autoconsumo.
2. L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è comunque soggetta al rispetto delle disposizioni normative e regolamentari, di livello nazionale e regionale, vigenti in materia.
3. Non è consentita la loro collocazione a terra.
4. L'installazione sulle coperture non deve pregiudicare la qualità formale degli edifici e delle aree di pertinenza o interrompere relazioni visuali fra gli edifici e gli spazi aperti, vicini e distanti, che si sono storicamente consolidate fino a diventare componenti caratteristiche del paesaggio agrario in quei determinati punti.

### **CAPO VI – DISCIPLINA SPECIFICA PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI**

#### Art. 131 - Interventi sugli edifici nel territorio rurale: disposizioni generali

1. Gli edifici esistenti nel territorio rurale sono individuati nei seguenti elaborati del PO:
  - Tavola PO 09.2;
  - Tavola PO 09.3.2;
2. Nella tavola P09.2 sono individuati:

- edifici sparsi per i quali sono consentiti interventi edilizi sulla base al valore ad essi attribuito dalla specifica scheda di riferimento;
  - nuclei edificati in territorio aperto composti da Complessi, Nuclei ed Aggregati per i quali è data specifica disciplina dalle presenti norme.
3. Nella tavola P09.3.2 sono rappresentati edifici e aree che, pur essendo ubicati in territorio aperto sono disciplinati da normative diverse da quelle agricole.

#### Art. 132 A- Interventi ammessi sugli edifici sparsi in territorio rurale

1. Il censimento degli edifici esistenti del territorio aperto, eseguito nel corso del tempo a partire dagli anni '80, ha portato alla redazione della schedatura di cui all'Allegato 5 della presente disciplina la cui singola numerazione è rilevabile nella tavola P09.2 degli elaborati del PO.
2. La schedatura prende in esame il complesso dei manufatti e le relative pertinenze, considerate come un complesso unitario la cui gestione deve essere regolata e valutata in coerenza con il valore attribuito all'edificio principale.
3. Il grado di valore attribuito ai diversi immobili, in relazione agli elementi di valore che hanno determinato l'assegnazione di una specifica classe, sono:

##### **a) edifici di rilevante valore (RV)**

corrispondenti agli edifici oggetto di interesse storico o artistico ai sensi del D.lgs. 42/2004 ed altri edifici ad essi assimilati che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica. Comprendono tutti gli edifici o parti di edifici oggetto di interesse storico o artistico che, indipendentemente dall'epoca della loro costruzione, presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale, ambientale e per connotazione architettonica e tipologica. In particolare tali caratteristiche sono rilevanti e rilevabili in maniera inequivocabile sia nella tipologia degli interni, (dov'è particolarmente leggibile l'impianto originario caratterizzato dalla struttura e dalla disposizione plano-altimetrica, non avendo subito manomissioni irreversibili tali da cancellarne le caratteristiche, oppure avendo subito manomissioni reversibili e facilmente riconducibili allo stato originario), nonché, conseguentemente, nelle caratteristiche degli esterni, ivi comprese le relative pertinenze.

Tali edifici costituiscono il patrimonio territoriale del Comune.

##### **b) edifici di valore medio (V)**

corrispondenti agli edifici che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio aperto si definiscono come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale.

##### **c) edifici compatibili con l'ambiente (CC)**

corrispondono ad edifici che, indipendentemente dall'epoca di edificazione, presentano impianto plani volumetrico caratterizzato da semplicità compositiva, formale e costruttiva, essendo altresì caratterizzati dalla presenza, nell'utilizzo, di materiali tradizionali, che li rendono compatibili

##### **d) edifici di scarso valore (SV)**

corrispondenti agli edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o di più recente formazione o, se pur di impianto storico, con alterazioni irreversibili, anche parziali, rispetto al loro carattere originario

##### **e) edifici di valore nullo (N)**

corrispondono agli edifici privi di valore architettonico, indipendentemente dall'epoca di edificazione, o, se pur di impianto storico, profondamente e irreversibilmente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.

##### **f) edifici di recente edificazione o con recenti interventi di ristrutturazione/sostituzione edilizia**

corrispondono agli edifici che sono stati realizzati successivamente alla schedatura o che rispetto alla schedatura per essi esistente, sono stati oggetto di interventi di ristrutturazione/sostituzione edilizia, per i quali, sulla base del parere dato dalla Commissione Comunale del Paesaggio, è stato attribuito dal Consiglio Comunale un valore e redatta la relativa scheda. Sulla base dei criteri sopra detti per i nuovi edifici viene attribuito il valore (CC) tuttavia per le caratteristiche tecnico-architettoniche e di inserimento nel paesaggio, il valore attribuito ai nuovi immobili può essere anche quello del (RV) e (V).

4. **EDIFICI SPARSI.** Con riferimento alla classificazione degli edifici sparsi di cui al precedente comma, sono stabilite le corrispondenti categorie di intervento, basate sul valore degli edifici:

- **Per gli edifici di rilevante valore RV** sono consentiti i seguenti interventi:
  - M- Manutenzione ordinaria e straordinaria
  - RRC – Restauro e risanamento conservativo
  - REV1 – Ristrutturazione conservativa vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
  - Per edifici notificati ai sensi del titolo II del D.lgs. 42/2004 ogni intervento deve preventivamente essere autorizzato dalla competente Soprintendenza ma deve essere conforme alla presente disciplina.
  - Gli immobili di valore storico artistico notificato nonché gli immobili RV non sono obbligati al rispetto di quanto previsto dall'art. 11 del Dlgs 28/2011.
  - Non è consentita la realizzazione di cappotti termici esterni su edifici di rilevante valore (RV).
- **Per gli edifici di valore medio V** sono consentiti i seguenti interventi:
  - M- Manutenzione ordinaria e straordinaria
  - RRC – Restauro e risanamento conservativo
  - REV1 – Ristrutturazione conservativa vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
  - REV2 - Ristrutturazione conservativa con ampliamento della Superficie Utile
- **Per gli edifici compatibili con l'ambiente CC** sono consentiti i seguenti interventi:
  - M- Manutenzione ordinaria e straordinaria
  - RRC – Restauro e risanamento conservativo
  - REV1 – Ristrutturazione conservativa vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
  - REV2 - Ristrutturazione conservativa con ampliamento della Superficie Utile
  - REV3- Ristrutturazione conservativa con svuotamento dell'organismo edilizio
  - REV 4- Ristrutturazione conservativa comportante modifica della sagoma
  - RED1- Ristrutturazione ricostruttiva fedele
- **Per gli edifici di scarso valore SV** sono consentiti i seguenti interventi
  - M- Manutenzione ordinaria e straordinaria
  - RRC – Restauro e risanamento conservativo
  - REV1 – Ristrutturazione conservativa vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
  - REV2 - Ristrutturazione conservativa con ampliamento della Superficie Utile
  - REV3- Ristrutturazione conservativa con svuotamento dell'organismo edilizio
  - REV 4- Ristrutturazione conservativa **con** comportante modifica della sagoma
  - RED2 – Ristrutturazione edilizia ricostruttiva senza incremento di volumetria
  - D – demolizione senza ricostruzione
  - Realizzazione di opere pertinenziali fino ad un massimo di 6 mq di SA., per gli edifici aventi destinazione residenziale alla data di adozione del PO.
- **Per gli edifici di valore nullo N** sono consentiti i seguenti interventi:
  - M- Manutenzione ordinaria e straordinaria
  - RRC – Restauro e risanamento conservativo
  - REV 4- Ristrutturazione conservativa **con** comportante modifica della sagoma
  - RED2 – Ristrutturazione edilizia ricostruttiva senza incremento di volumetria.
  - D - demolizione senza ricostruzione
- **Per gli edifici a destinazione residenziale di impianto di valore CC, SV e N** oltre a quanto sopra disciplinato sono consentiti i seguenti interventi:
  - a) gli edifici ed unità immobiliari con funzione abitativa di impianto, esistenti ed accatastati al NCU come abitazione alla data di adozione del Piano Operativo, classificati come compatibile con l'ambiente (CC), scarso valore (SV) e valore nullo (N) sono consentiti, oltre alle categorie di intervento già previste ai precedenti commi in relazione alla rispettiva classificazione, i seguenti interventi:
    - AV- ampliamenti una tantum pari al 30% della superficie edificata (SE) esistente o pari al 20% della SE di ogni unità abitativa esistente;
    - Demolizione e ricostruzione, anche parziale, di edifici realizzati successivamente al 31 dicembre 1945, con contestuale ampliamento, nella stessa area di sedime anche con diversa sagoma. Per edifici costruiti antecedentemente al 31 dicembre 1945, la demolizione e ricostruzione potrà avvenire solo relativamente a parti costruite successivamente o risultanti incongrue per

caratteristiche architettoniche e/o materiali utilizzati rispetto all'edificio nel suo complesso, con contestuale ampliamento, stessa area di sedime anche con diversa sagoma.

b) Gli ampliamenti sono consentiti sulle seguenti tipologie di edifici:

- edifici unifamiliari estesi da terra a tetto;
- edifici bifamiliari;
- edifici diversi da quelli sopra detti di superficie edificabile (SE) inferiore a 350 mq.

c) Gli interventi, nel rispetto delle normative vigenti sulle distanze, pericolosità idraulica e geologica e sismica, dovranno essere finalizzati, oltre al miglioramento del sistema strutturale e dell'efficientamento energetico, alla riqualificazione architettonica (sia per forme che materiali utilizzati) degli edifici e al loro corretto inserimento nel contesto edilizio e paesaggistico di riferimento.

d) Gli ampliamenti non sono consentiti per immobili ed unità immobiliari che abbiano già usufruito di ampliamenti consentiti da previgenti strumenti urbanistici e/o consentiti dalla LR 24/2009 e non sono cumulabili con nessun altro ampliamento previsto dalle presenti norme né con ampliamenti previsti da altre normative nazionali o regionali vigenti.

e) Non è consentito il frazionamento né contestuale né successivo delle unità immobiliari o degli immobili oggetto degli interventi di ampliamento.

f) Gli ampliamenti di superfici legittimati attraverso la sanatoria straordinaria (condono) oppure per quali siano state applicate le sanzioni pecuniarie di cui al titolo VII capo II della LR 65/2014 e s.m.i dovranno essere sottratte dalla superficie realizzabile con le presenti norme.

- **Per gli edifici esistenti con copertura piana di valore CC, SV e N**

È consentito trasformare la copertura piana esistente in terrazza a condizione che la realizzazione della ringhiera o parapetto vengano realizzati con forme lineari e materiali che si inseriscano in modo coerente con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio.

4bis. Per gli edifici legittimamente esistenti in territorio aperto realizzati con materiali di risulta, impropri, fatiscenti o aventi caratteristiche costruttive di tipo industriale come manufatti parzialmente chiusi, tettoie, coperture di protezione di prodotti e macchinari o simili, sono consentiti interventi manutentivi, interventi di demolizione non preordinati alla ricostruzione e di demolizione con contestuale ricostruzione, anche con diversa sagoma, purché non comportante incremento di volumetria, funzionali ad una riqualificazione architettonica coerente con il contesto paesaggistico di riferimento.

Nel caso in cui tali edifici si trovino in territorio aperto potranno essere utilizzati come annessi agricoli o come manufatti per attività agricola amatoriale a servizio del fondo in cui si trovano a condizione che venga mantenuto il sedime e non sia necessario realizzare opere di urbanizzazione.

Nel caso in cui tali edifici siano ubicati all'interno del resede di pertinenza di un edificio esistente, potranno essere utilizzati come edifici/manufatti di tipo pertinenziale. In quest'ultimo caso l'intervento potrà prevedere anche la ricostruzione in area diversa dall'originario sedime ma nella stessa pertinenza. Il progetto dovrà essere esteso all'intera pertinenza al fine di dimostrare che il nuovo manufatto/edificio sia correttamente inserito nel sistema edificato esistente per caratteristiche architettoniche e collocazione.

Per le tettoie, i forni e le cisterne diversi da quelli sopra detti sono ammessi unicamente interventi di manutenzione, ad eccezione del caso in cui tali manufatti facciano parte integrante di un edificio su cui sono ammessi ulteriori categorie di interventi, che in tal caso possono essere estesi anche a tali manufatti.

5. Sono consentiti interventi con i quali abbassare la quota di pavimento del piano terra al fine di migliorarne la sua funzionalità, purché l'abbassamento non superi i cm. 30.

6. Nella realizzazione degli interventi fondamentalmente conservativi, come ammessi per le classi di edifici RV, V, CC si devono rispettare tutte le componenti caratteristiche degli edifici, tenendo conto delle caratteristiche di unitarietà, sincronicità o diacronicità, ossia non perdendo la riconoscibilità delle fasi significative di crescita dotate di propria identità.

7. Il progetto deve contenere un'analisi storico-tipologica del complesso edilizio al fine di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale ed il grado di organicità architettonica, come riferimento necessario ed obbligatorio per le nuove riutilizzazioni e suddivisioni funzionali.

8. In ogni caso la realizzazione degli interventi è subordinata alla presentazione di adeguata

documentazione atta a comprovare le caratteristiche degli interni degli edifici, secondo la documentazione stabilita dal Regolamento Edilizio.

9. Nel caso in cui la documentazione presentata evidenzi la non corrispondenza tra il valore attribuito agli esterni e le caratteristiche degli interni dell'edificio, sono consentiti interventi, oltre quelli sopra indicati, che possono comportare la realizzazione di nuovi collegamenti tra piani dell'edificio e lo spostamento della tessitura muraria verticale, fermo restando l'obbligo di non determinare compromissioni nel valore estetico-percettivo degli esterni, per i quali resta ferma la categoria di intervento sopra individuata.

10. Ai fini del presente Piano gli elementi di pregio degli spazi interni degli edifici sono assicurati dalla presenza di uno o più degli elementi sotto indicati:

- permanenza della tessitura muraria originaria, almeno nelle sue strutture principali;
- presenza di elementi architettonici o di soluzioni compositive caratteristiche;
- presenza di materiali e finiture tipiche;
- permanenza di elementi caratteristici per quanto concerne l'attività agricola.

11. L'utilizzazione degli edifici per le altre attività ammesse dal presente PO in territorio rurale è subordinata alla verifica che tali attività risultino compatibili con le caratteristiche ed il valore attribuito agli immobili, nonché alla verifica della compatibilità degli interventi che debbono essere eseguiti nel recesso di pertinenza con le prevalenti esigenze di tutela del paesaggio, di rispetto delle caratteristiche degli immobili e di conservazione degli elementi distintivi del contesto di riferimento.

12. Sono fatte salve le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del presente PO e derivanti da atti abilitativi, dall'attuazione di piani o programmi approvati, nonché da risultanze catastali antecedenti alla data di entrata in vigore della LR 10/79.

13. Sugli edifici esistenti in territorio rurale, fermo restando che gli interventi di frazionamento devono garantire autonomamente le risorse essenziali in termini di allacciamento alle reti infrastrutturali, al corretto smaltimento dei reflui nel rispetto delle normative di settore vigenti ed adeguata viabilità, sulla base del valore attribuito dalla singola scheda, i frazionamenti devono rispettare le seguenti dimensioni:

#### **Annessi Rurali**

- a) Rilevante Valore (RV) = 60 mq di SE
- b) Valore (V) = 60 mq di SE
- c) Compatibile (CC) = 60 mq di SE
- d) Scarso valore (SV) = 50 mq di SE
- e) Nullo (N) = 50 mq di

#### **Edifici Principali**

- a) Rilevante Valore (RV) = 70 mq di SE
- b) Valore (V) = 70 mq di SE
- c) Compatibile (CC) = 60 mq di SE
- d) Scarso valore (SV) = 60 mq di SE
- Nullo (N) = 60 mq di SE

14. Nel caso in cui il recupero interessi l'intero annesso, l'unità immobiliare è data dalla SE esistente dell'edificio. Non è consentito trasformare un annesso rurale in abitazione nel caso in cui la sua superficie sia inferiore a 45 mq di SE.

### **Art. 132 B – Nuclei rurali in territorio aperto**

1. Sulla base del patrimonio edilizio esistente in territorio aperto, oltre alla schedatura sopra detta, è stata operata un'ulteriore analisi che ha portato ad individuare le seguenti forme di aggregazione di edificato rurale:

- Complessi edilizi
- Nuclei rurali
- Aggregati rurali

2. **COMPLESSI EDILIZI.** Per Complesso edilizio si intende l'insieme di più edifici o manufatti, uniti da forti relazioni formali e funzionali interne (tra i fabbricati) ed esterne (tra i fabbricati e i terreni ed il



paesaggio) che si è costituito, articolato e consolidato nel tempo quale presidio del territorio rurale. Costituiscono, per caratteristiche tipologiche, architettoniche e funzionali, un *insieme* e pertanto sono stati studiati ed analizzati come un unico complesso; ogni edificio, infatti racconta la storia di come sia stato realizzato e modificato, nel corso dei secoli. Il PO ha individuato 78 complessi dei quali circa 35 sono organizzati intorno ad una villa, un castello, un presidio religioso o un complesso colonico; i restanti sono costituiti da più case coloniche e annessi di vario genere. Alcuni degli immobili che costituiscono i complessi sono notificati ai sensi del Titolo II del D.lgs. 42/2004.

3. Le schede dei singoli Complessi sono contenute nell' Allegato 3 del PO, la singola numerazione è rilevabile nella tavola P09.2 degli elaborati del PO. Esse contengono anche i riferimenti relativi alle schedature dei singoli edifici ed al valore ad essi attribuito.

4. Per gli edifici ricompresi all'interno dei complessi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- turistico ricettivo;
- centro studi;
- centro culturale;
- sedi di rappresentanza;
- attività pubbliche o di interesse generale.

5. La destinazione d'uso agricola degli immobili (residenza rurale e annessi agricoli) è sempre ammessa.

6. Le Chiese, le Cappelle ancora utilizzate per finalità di culto non possono cambiare la loro funzione.

7. Le porcilaie, i forni, le cisterne e tutti gli altri manufatti specialistici non potranno cambiare la loro destinazione rurale a servizio delle aree di pertinenza edilizia e/o agricola.

8. Sono sempre fatte salve le destinazioni d'uso e le situazioni in essere esistenti alla data di adozione del presente PO.

9. Gli interventi ammessi sugli edifici sono stabiliti in relazione al valore attribuito agli stessi dalla schedatura di cui all'Allegato 5 nel modo seguente:

- **Per gli edifici di rilevante valore RV** sono consentiti i seguenti interventi:
  - M - Manutenzione ordinaria e straordinaria
  - RRC – Restauro e risanamento conservativo
  - REV1 – Ristrutturazione conservativa vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio  
Per edifici notificati ai sensi del titolo II del D.lgs. 42/2004 ogni intervento deve preventivamente essere autorizzato dalla competente Soprintendenza ma deve essere conforme alla presente disciplina.
  - Gli immobili di valore storico artistico notificato nonché gli immobili RV non sono obbligati al rispetto di quanto previsto dall'art. 11 del Dlgs 28/2011.
  - Non è consentita la realizzazione di cappotti termici su edifici di rilevante valore (RV).
- **Per gli edifici di valore medio V** sono consentiti i seguenti interventi
  - M - Manutenzione ordinaria e straordinaria
  - RRC – Restauro e risanamento conservativo
  - REV1 – Ristrutturazione conservativa vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
  - REV2 - Ristrutturazione conservativa con ampliamento della Superficie Utile
- **Per gli edifici compatibili con l'ambiente CC** sono consentiti i seguenti interventi:
  - M - Manutenzione ordinaria e straordinaria
  - RRC – Restauro e risanamento conservativo
  - REV1 – Ristrutturazione conservativa vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
  - REV2 - Ristrutturazione conservativa con ampliamento della Superficie Utile
  - REV3- Ristrutturazione conservativa con svuotamento dell'organismo edilizio
  - REV 4- Ristrutturazione conservativa **sen** comportante modifica della sagoma
  - RED1 – Ristrutturazione edilizia ricostruttiva fedele
- **Per gli edifici di scarso valore SV** sono consentiti i seguenti interventi:
  - M - Manutenzione ordinaria e straordinaria
  - RRC – Restauro e risanamento conservativo
  - REV1 – Ristrutturazione conservativa vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
  - REV2 - Ristrutturazione conservativa con ampliamento della Superficie Utile

- REV3- Ristrutturazione conservativa con svuotamento dell'organismo edilizio
- REV 4- Ristrutturazione conservativa ~~con~~ comportante modifica della sagoma
- RED2 – Ristrutturazione edilizia ricostruttiva senza incremento di volumetria.
- D – demolizione senza ricostruzione
- Realizzazione di opere pertinenziali fino ad un massimo di 6 mq di SA per gli edifici aventi destinazione residenziale alla data di adozione del PO.
- **Per gli edifici di valore nullo N** sono consentiti i seguenti interventi:
  - M - Manutenzione ordinaria e straordinaria
  - RRC – Restauro e risanamento conservativo
  - REV 4- Ristrutturazione conservativa ~~con~~ comportante modifica della sagoma
  - RED2 – Ristrutturazione edilizia ricostruttiva senza incremento di volumetria.
  - D - demolizione senza ricostruzione

Nel caso in cui, per mezzo di documentata e dimostrata non corrispondenza tra il valore attribuito per gli esterni e la conservazione e caratteristiche degli interni dei singoli immobili, sono consentiti interventi di ristrutturazione conservativa superiori a quelli sopra indicati, fermo restando l'obbligo di non determinare compromissioni nel valore estetico- percettivo degli esterni per i quali resta ferma la categoria di intervento individuata. Le valutazioni in merito alla non corrispondenza sono demandate alla Commissione Comunale per il paesaggio previo sopralluogo.

9bis. Per gli edifici legittimamente esistenti in territorio aperto ai quali non è stato attribuito un valore, realizzati con materiali di risulta, impropri, fatiscenti o aventi caratteristiche costruttive di tipo industriale come manufatti parzialmente chiusi, tettoie, coperture di protezione di prodotti e macchinari o simili, sono consentiti interventi manutentivi, interventi di demolizione non preordinati alla ricostruzione e di demolizione con contestuale ricostruzione, anche con diversa sagoma, purchè non comportante incremento di volumetria, funzionali ad una riqualificazione architettonica coerente con il contesto paesaggistico di riferimento.

Nel caso in cui tali edifici si trovino in territorio aperto potranno essere utilizzati come annessi agricoli o come manufatti per attività agricola amatoriale a servizio del fondo in cui si trovano a condizione che venga mantenuto il sedime e non sia necessario realizzare opere di urbanizzazione.

Nel caso in cui tali edifici siano ubicati all'interno del resede di pertinenza di un edificio esistente, potranno essere utilizzati come edifici/manufatti di tipo pertinenziale. In quest'ultimo caso l'intervento potrà prevedere anche la ricostruzione in area diversa dall'originario sedime ma nella stessa pertinenza. Il progetto dovrà essere esteso all'intera pertinenza al fine di dimostrare che il nuovo manufatto/edificio sia correttamente inserito nel sistema edificato esistente per caratteristiche architettoniche e collocazione.

10. In aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs 42/2004, in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, è prescritto, nel rispetto di quanto previsto dal PIT/PPR, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni fisiche, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema.

11. E' prescritta la conservazione e valorizzazione di giardini all'italiana o di valore storico-paesaggistico e monumentale.

12. Il frazionamento delle unità immobiliari è consentito secondo le seguenti regole esplicitate in relazione alla tipologia dell'edificio:

- Villa:

Superficie edificata (SE) num. max.U.I.

Inferiore a 1000 mq.	2
da 1000 a 1999 mq.	4
uguale o superiore a 2000 mq.	6

L'unità minima realizzabile non può essere inferiore a 300 mq di SE.

- Per gli altri edifici:

Superficie edificata (SE) num. max.U.I.

da 60 a 119 mq	1
da 120 a 300 mq.	2
da 301 a 480 mq.	3

da 481 a 660 mq.	4
da 661 a 720 mq.	5
Superiore a 721 mq.	6

13. Nel caso in cui il recupero interessi un intero edificio morfologicamente autonomo, l'unità immobiliare è data dalla SE esistente dell'edificio. Non è consentito trasformare l'edificio in abitazione nel caso in cui la sua superficie sia inferiore a 45 mq di SE.

14. Sono sempre ammessi interventi per il superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento funzionale e tecnologico purché sia garantito il mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici originari dell'edificio.

15. Ambiti di pertinenza dei Complessi: sono aree di elevato valore paesaggistico il cui assetto concorre alla valorizzazione del territorio; pertanto sono soggetti a disciplina di tutela in rapporto alla percezione delle visuali esterne e per il mantenimento dei loro relazioni con il contesto rurale circostante.

16. L'ambito di pertinenza viene individuato nell'immediato intorno territoriale del complesso sulla base di elementi storico-architettonici delimitanti, morfologia del terreno ed assetto della viabilità principale e secondaria, rapporti storici e funzionali dei vari immobili, giardini e sistemazioni esterne.

17. Ai proprietari degli immobili inseriti all'interno dei complessi è fatto obbligo di preservare le relazioni funzionali e formali tra il complesso ed i terreni rurali circostanti, alle quali concorrono l'integrità fisica dei suoli, i valori e i rapporti della visualità, le sistemazioni ambientali e paesaggistiche.

18. E' richiesta l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Progetto Unitario Convenzionato, previo nulla-osta della competente Soprintendenza nel caso di immobili notificati ai sensi del Titolo II del D.lgs. 42/2004, sottoscritto da tutti i proprietari degli immobili inseriti in un complesso per i seguenti interventi:

- Mutamenti della destinazione d'uso dell'intero complesso o di parte prevalente di esso verso destinazioni diverse da quella rurale o residenziale;
- Modifiche sostanziali della viabilità esistente all'interno del complesso e nell'ambito di pertinenza;
- Interventi di demolizione anche con contestuale ricostruzione di edifici;

19. Interventi edilizi significativi sugli immobili o in ambito di pertinenza che possano interferire con i valori storici, e percettivi ed interferire con le visuali panoramiche.

20. Con la convenzione dovrà essere garantito il mantenimento delle relazioni percettive con il contesto rurale circostante, prevedere azioni di mitigazione, mantenimento delle viabilità vicinali, poderali storiche, i giardini, le alberature monumentali e di pregio, gli elementi di arredo e altri elementi di valore storico e testimoniale presenti.

21. Negli ambiti di pertinenza dei Complessi non sono ammessi:

- interventi di nuova edificazione; l'eventuale realizzazione di nuovi edifici tramite Programma Aziendale dovrà dimostrare l'impossibilità della localizzazione dell'intervento in altra area dell'azienda e dovrà garantire la massima coerenza con i caratteri storici ed artistici del contesto;
- la realizzazione di altri manufatti agricoli previsti dalla normativa regionale né amatoriali né per il ricovero di animali domestici e per attività venatoria;
- interventi pertinenziali incongrui rispetto alle aree di pertinenza edilizia e non idonee rispetto al valore dell'edificio di riferimento;
- la realizzazione di nuova viabilità.

22. Sono fatte salve le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del presente PO e derivanti da atti abilitativi, dall'attuazione di piani o programmi approvati, nonché da risultanze catastali antecedenti alla data di entrata in vigore della LR 10/79.

**23. NUCLEI RURALI.** Sono denominati nuclei rurali i piccoli insediamenti in territorio aperto che, in periodi storici diversi, si sono sviluppati mantenendo un forte legame relazionale con l'ambiente rurale circostante, anche se ad oggi siano prevalentemente utilizzati per funzioni diverse da quella agricola.

Ne fanno parte gli edifici sotto elencati di cui all'Allegato 2 del PO e rilevabili nella tavola P09.2 degli elaborati del PO:

- Valigondoli
- Senecchiolo/ Santa Cristina in Salivolpe

- Santa Maria Macerata
- Case Nuove
- San Fabiano
- Quattro strade
- Molino di Sugana
- Montepaldi
- I Paolini
- Fornacelle
- Fabbrica
- Donda
- Montefiridolfi

24. Per gli edifici ricadenti all'interno dei nuclei rurali in Territorio rurale, le apposite "Schede" del presente PO definiscono:

- l'epoca di realizzazione;
- la categoria di intervento ammissibile per ogni singolo edificio;
- le destinazioni d'uso compatibili;
- le eventuali ulteriori condizioni cui sono subordinati gli interventi

Nel caso in cui non risultasse graficizzata la categoria di intervento sull'immobile nelle specifiche schede deve essere attribuita la categoria 1 ad edifici presenti al 1981 escluso e la categoria di intervento 2 agli edifici presenti dal 1981 al 2007.

25. Sono consentite le destinazioni d'uso disciplinate all'articolo 106 delle presenti norme. Sono fatte salve le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del presente PO e derivanti da atti abilitativi, dall'attuazione di piani o programmi approvati, nonché da risultanze catastali antecedenti alla data di entrata in vigore della L.R. 10/79.

26. Per quanto riguarda il nucleo di Montepaldi si danno le seguenti indicazioni:

a) all'interno degli immobili utilizzati dall'Università degli studi di Firenze, sono consentite le seguenti funzioni:

- formazione universitaria e culturale;
- attività pubbliche o di interesse generale;
- attività direzionali per uffici, congressi e riunioni

b) per gli immobili rurali di proprietà dell'azienda agricola, oltre agli interventi consentiti dall'apposita scheda, si applicano le disposizioni relative al territorio rurale disciplinate dalla normativa regionale vigente.

26. Per l'individuazione degli interventi ammessi sui singoli edifici presenti all'interno dei nuclei rurali, si rimanda alle specifiche schede dell'Allegato 2 delle NTA.

26bis Il frazionamento delle unità immobiliari è consentito secondo le seguenti regole esplicitate in relazione alla tipologia dell'edificio:

- Villa:

Superficie edificata (SE) num. max.U.I.

Inferiore a 1000 mq.	2
da 1000 a 1999 mq.	4
uguale o superiore a 2000 mq.	6

L'unità minima realizzabile non può essere inferiore a 300 mq di SE.

- Per gli altri edifici:

Superficie edificata (SE) num. max.U.I.

da 60 a 119 mq	1
da 120 a 300 mq.	2
da 301 a 480 mq.	3
da 481 a 660 mq.	4

da 661 a 720 mq.	5
Superiore a 721 mq.	6

Nel caso in cui il recupero interessi un intero edificio morfologicamente autonomo, l'unità immobiliare è data dalla SE esistente dell'edificio. Non è consentito trasformare l'edificio in abitazione nel caso in cui la sua superficie sia inferiore a 45 mq di SE.

27. Per gli edifici legittimamente esistenti all'interno dei nuclei ai quali non è stata attribuita una categoria di intervento realizzati con materiali di risulta, impropri, fatiscenti o aventi caratteristiche costruttive di tipo industriale come manufatti parzialmente chiusi, tettoie, coperture di protezione di prodotti e macchinari o simili, sono consentiti interventi manutentivi, interventi di demolizione non preordinati alla ricostruzione e di demolizione con contestuale ricostruzione, anche con diversa sagoma, purché non comportante incremento di volumetria, funzionali ad una riqualificazione architettonica coerente con il contesto paesaggistico di riferimento.

Nel caso in cui tali edifici si trovino in territorio aperto potranno essere utilizzati come annessi agricoli o come manufatti per attività agricola amatoriale a servizio del fondo in cui si trovano a condizione che venga mantenuto il sedime e non sia necessario realizzare opere di urbanizzazione.

Nel caso in cui tali edifici siano ubicati all'interno del resede di pertinenza di un edificio esistente, potranno essere utilizzati come edifici/manufatti di tipo pertinenziale. In quest'ultimo caso l'intervento potrà prevedere anche la ricostruzione in area diversa dall'originario sedime ma nella stessa pertinenza. Il progetto dovrà essere esteso all'intera pertinenza al fine di dimostrare che il nuovo manufatto/edificio sia correttamente inserito nel sistema edificato esistente per caratteristiche architettoniche e collocazione.

28. E' consentita la realizzazione di opere pertinenziali fino ad un massimo di 6 mq di SA per gli edifici aventi destinazione residenziale alla data di adozione del PO.

29. Sono sempre ammessi interventi per il superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento funzionale e tecnologico purché sia garantito il mantenimento dei caratteri tipologici ed architettonici originari dell'edificio.

**30. AGGREGATI RURALI.** Sono composti da più fabbricati, la cui aggregazione si è sviluppata secondo una progressione diacronica, che hanno assunto nel corso del tempo autonomia funzionale e di gestione. Sono per lo più deruralizzati, con destinazione residenziale, ma mantengono la caratteristica originaria per le loro relazioni con il contesto.

Gli aggregati sono rilevabili nella tavola P09.2 degli elaborati del PO e corrispondono ai seguenti edifici:

- Ponte degli Scopeti - Schede TA n. 5001, n. 5002 e n. 5003;
- Mucciana - Schede TA n. 5132 e n. 5133;
- Torre Mozza - Schede TA n. 5150, n. 5206, n. 5350 e n. 5351;
- Podere Cava via Fornace di Casavecchia - Schede TA n. 2076 e n. 2077;
- Via Collina - Schede TA n. 3010, n. 3011, n. 3012 e n. 3013;
- Via Cigliano - Scheda TA n. 5030;
- Fornace via Certaldese - Scheda TA n. 6004;
- Pergolato - Scheda TA n. 6116;
- La Fornace via Cassia per Siena - Schede TA n. 3044 e n. 3045;
- Poggio Secco - Scheda TA n. 2022.;
- Via Collina - Schede TA n. 3028, n. 3029, n. 3030, n. 3031;

31. Per gli edifici ricompresi all'interno degli aggregati, oltre alla funzione agricola e residenziale sono consentite anche le seguenti destinazioni d'uso:

- Piccoli esercizi commerciali;
- Turistico- ricettivo;
- Direzionale;
- Sedi di rappresentanza;

- Attività pubbliche e di interesse generale

Le Chiese, le Cappelle ancora utilizzate per finalità di culto non possono cambiare la loro funzione. Le porcilaie, i forni, le cisterne e tutti gli altri manufatti specialistici non potranno cambiare la loro destinazione rurale a servizio delle aree di pertinenza edilizia e/o agricola.

32. Gli interventi ammessi sugli edifici sono stabiliti in relazione al valore attribuito agli stessi dalla schedatura "Schede edifici in territorio aperto", allegato 5 al presente PO, nel modo seguente:

- **Per gli edifici di rilevante valore RV** sono consentiti i seguenti interventi:
  - M- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - RRC – Restauro e risanamento conservativo;
  - REV1 – Ristrutturazione conservativa vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
  - Per edifici notificati ai sensi del titolo II del D.lgs. 42/2004 ogni intervento deve preventivamente essere autorizzato dalla competente Soprintendenza ma deve essere conforme alla presente disciplina.
  - - Gli immobili di valore storico artistico notificato nonché gli immobili RV non sono obbligati al rispetto di quanto previsto dall'art. 11 del Dlgs 28/2011.
  - - Non è consentita la realizzazione di cappotti termici su edifici di rilevante valore (RV).
- **Per gli edifici di valore medio V** sono consentiti i seguenti interventi
  - M- Manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - RRC – Restauro e risanamento conservativo;
  - REV1 – Ristrutturazione conservativa vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
  - REV2 - Ristrutturazione conservativa con ampliamento della Superficie Utile
- **Per gli edifici compatibili con l'ambiente CCA** sono consentiti i seguenti interventi
  - M - Manutenzione ordinaria e straordinaria
  - RRC – Restauro e risanamento conservativo
  - REV1 – Ristrutturazione conservativa vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
  - REV2 - Ristrutturazione conservativa con ampliamento della Superficie Utile
  - REV3- Ristrutturazione conservativa con svuotamento dell'organismo edilizio
  - REV4- Ristrutturazione conservativa comportante modifica della sagoma
  - RED1 – Ristrutturazione edilizia ricostruttiva fedele
- **Per gli edifici di scarso valore SV** sono consentiti i seguenti interventi
  - M - Manutenzione ordinaria e straordinaria
  - RRC – Restauro e risanamento conservativo
  - REV1 – Ristrutturazione conservativa vincolata alla conservazione degli aspetti di pregio
  - REV2 - Ristrutturazione conservativa con ampliamento della Superficie Utile
  - REV3- Ristrutturazione conservativa con svuotamento dell'organismo edilizio
  - REV4- Ristrutturazione conservativa **con** comportante modifica della sagoma
  - RED2 – Ristrutturazione edilizia ricostruttiva senza incremento di volumetria.
  - D – demolizione senza ricostruzione
  - Realizzazione di opere pertinenziali fino ad un massimo di 6 mq. di SU SA per gli edifici aventi destinazione residenziale alla data di adozione del PO.
- **Per gli edifici di valore nullo N** sono consentiti i seguenti interventi:
  - M - Manutenzione ordinaria e straordinaria
  - RRC – Restauro e risanamento conservativo
  - REV4- Ristrutturazione conservativa con comportante modifica della sagoma
  - RED2 – Ristrutturazione edilizia ricostruttiva senza incremento di volumetria.
  - D - demolizione senza ricostruzione
  - Realizzazione di opere pertinenziali fino ad un massimo di 6 mq. di SAU per gli edifici aventi destinazione residenziale alla data di adozione del PO.

33. Sugli edifici esistenti all'interno degli aggregati, fermo restando che gli interventi di frazionamento devono garantire autonomamente le risorse essenziali in termini di allacciamento alle reti

infrastrutturali, al corretto smaltimento dei reflui nel rispetto delle normative di settore vigenti ed adeguata viabilità, sulla base del valore attribuito dalla singola scheda, i frazionamenti devono rispettare le seguenti dimensioni:

#### **Annessi Rurali**

- a) Rilevante Valore (RV) = 60 mq di SE
- b) Valore (V) = 60 mq di SE
- c) Compatibile (CC)= 60 mq di SE
- d) Scarso valore (SV) = 50 mq di SE
- e) Nullo (N)= 50 mq di SE

#### **Edifici Principali**

- a) Rilevante Valore (RV) = 70 mq di SE
- b) Valore (V) = 70 mq di SE
- c) Compatibile (CC)= 60 mq di SE
- d) Scarso valore (SV) = 60 mq di SE
- e) Nullo (N)= 60 mq di SE

34. Nel caso in cui il recupero interessi l'intero annesso, l'unità immobiliare è data dalla SE esistente dell'edificio. Non è consentito trasformare un annesso rurale in abitazione nel caso in cui la sua superficie sia inferiore a 45 mq di SE.

35. Per gli edifici legittimamente esistenti all'interno degli aggregati ai quali non è stato attribuito un valore realizzati con materiali di risulta, impropri, fatiscenti o aventi caratteristiche costruttive di tipo industriale come manufatti parzialmente chiusi, tettoie, coperture di protezione di prodotti e macchinari o simili, sono consentiti interventi manutentivi, interventi di demolizione non preordinati alla ricostruzione e di demolizione con contestuale ricostruzione, anche con diversa sagoma, purché non comportante incremento di volumetria, funzionali ad una riqualificazione architettonica coerente con il contesto paesaggistico di riferimento.

Nel caso in cui tali edifici si trovino in territorio aperto potranno essere utilizzati come annessi agricoli o come manufatti per attività agricola amatoriale a servizio del fondo in cui si trovano a condizione che venga mantenuto il sedime e non sia necessario realizzare opere di urbanizzazione.

Nel caso in cui tali edifici siano ubicati all'interno del resede di pertinenza di un edificio esistente, potranno essere utilizzati come edifici/manufatti di tipo pertinenziale. In quest'ultimo caso l'intervento potrà prevedere anche la ricostruzione in area diversa dall'originario sedime ma nella stessa pertinenza. Il progetto dovrà essere esteso all'intera pertinenza al fine di dimostrare che il nuovo manufatto/edificio sia correttamente inserito nel sistema edificato esistente per caratteristiche architettoniche e collocazione.

36. Sono fatte salve le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del presente PO e derivanti da atti abilitativi, dall'attuazione di piani o programmi approvati, nonché da risultanze catastali antecedenti alla data di entrata in vigore della LR 10/79.

#### **Art. 133 – Edifici esistenti in territorio aperto con destinazione diversa da quella agricola**

Nelle tavole del territorio aperto denominate "PO\_PO09\_1\_TA" e "PO\_PO09\_03\_02\_TA" è possibile individuare gli edifici esistenti con destinazione diversa da quella agricola. Per la loro disciplina si rimanda alle specifiche norme del Piano Operativo in riferimento alla loro destinazione d'uso.

Per le tipologie industriali esistenti si applica la corrispondente disciplina del tessuto TPS1 del Titolo VI Capo VI del PO.

#### **Art. 134 - Edifici non schedati o oggetto di lavori successivi alla schedatura**

1. Nel caso vengano eseguiti degli interventi edilizi su edifici schedati in conseguenza dei quali il valore attribuito originariamente all'edificio non sia più coerente, alla fine dei lavori può essere richiesto un aggiornamento della schedatura presentando documentazione fotografica dello stato realizzato in base al progetto assentito e la proposta di modifica di nuova attribuzione di valore. La proposta di classificazione è soggetta alla verifica del Servizio Urbanistica ed Edilizia, sarà valutata dalla

Commissione Comunale per il Paesaggio e approvata definitivamente dal Consiglio Comunale. Detta possibilità è ammessa solo nel caso in cui la realizzazione dell'intervento comporti il miglioramento dello stato dell'edificio e l'incremento dei suoi valori sia puntuali che relazionali come definiti dalle presenti Norme.

2. Su edifici non schedati sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari per il mantenimento del bene.

3. I proprietari di edifici non schedati possono presentare proposta di classificazione mediante la presentazione di idonea documentazione costituita da:

- estratto del vigente PO e del foglio di mappa catastale, con l'individuazione dell'edificio;
- rilievo dell'edificio in scala 1:50 o 1:100 (piante, prospetti, sezioni);
- relazione storica e tecnico-descrittiva;
- riprese fotografiche a colori di tutti i fronti (in originale);
- estremi del titolo abilitativo con il quale è stato realizzato l'immobile o gli immobili oggetto di schedatura, ovvero, se trattasi di edificio di origini remote, documentazione sull'epoca di costruzione.

4. La proposta di classificazione di cui al comma precedente è soggetta alla verifica del Servizio Urbanistica ed Edilizia comunale, che può chiedere in merito il parere consultivo della Commissione del Paesaggio. In caso di approvazione della classificazione proposta, essa verrà approvata definitivamente dal Consiglio Comunale.

5. In qualunque momento, è facoltà del Servizio Urbanistica ed Edilizia provvedere alla classificazione, con le modalità di cui al comma precedente.

6. L'aggiornamento delle schede degli edifici in territorio aperto o la nuova schedatura degli edifici che ne sono privi non costituisce variante al presente PO.

7. In assenza di opere edilizie come sopra dette non è consentito il riesame del valore attribuito ai singoli immobili, salvo si evidenzi una non corretta valutazione rispetto a criteri dati dal PO.

#### Art. 135 - Condizioni per il recupero di edifici crollati o demoliti in Territorio rurale

1. Nel caso si riscontrasse la presenza di edifici crollati, demoliti o diruti è possibile ripristinarne la consistenza originaria o legittima attraverso i seguenti interventi:

- RED3 – Ristrutturazione edilizia ricostruttiva finalizzata al ripristino, come disciplinata dall'art. 73 comma 11;
- RIP1 – Ripristino di edifici con modifica della sagoma in aree soggette a vincoli di cui al Codice come disciplinato dall'art. 74 comma 1;
- RIP2 – Ripristino di edifici diruti in territorio aperto, come disciplinato dall'art. 74 comma 2;

2. Relativamente agli edifici schedati di cui Allegato 5 delle presenti norme, nel caso in cui successivamente e conseguente attribuzione di valore, si siano verificati crolli determinanti la perdita della consistenza originaria legittima o preesistente al crollo dell'edificio dovuti all'abbandono o a motivi di calamità naturale, in base alla documentazione presentata dall'avente titolo e previa valutazione dei competenti uffici comunali, sarà verificato il tipo di intervento utile a ricostruire la consistenza originaria dell'edificio che dovrà riproporre caratteristiche formali e costruttive che garantiscano un'elevata qualità progettuale e architettonica.

Per gli edifici schedati come di rilevante valore (RV) o valore medio (V) potranno essere effettuati solo interventi di ricostruzione finalizzati al ripristino (RED3).

Tutti gli interventi di ripristino dovranno ripristinare anche la destinazione d'uso originaria.

Al termine degli interventi dovrà essere richiesta una nuova schedatura con nuova attribuzione di valore come disciplinato dall'art. 134 delle presenti norme.

3. L'intervento di ripristino 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.

#### Art. 136 – Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio abbandonato in territorio rurale

1. Alle residenze rurali abbandonate e caratterizzate da condizioni di degrado, nel caso siano più



favorevoli rispetto alla disciplina del presente PO, si applicano le disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 3 del 2 marzo 2017 e s.m.i.

2. Per residenze rurali abbandonate si intendono quelle aventi le caratteristiche date dall'art. 1 della LR 3/2017 e s.m.i.

3. Gli interventi possono comportare il contestuale cambio di destinazione d'uso solo verso destinazioni ritenute compatibili dalla disciplina del presente PO.

#### Art. 137 - Interventi per manufatti secondari esistenti

1. Manufatti secondari legittimi in muratura, ai quali si riconoscono valori di tipo storico, testimoniale degli assetti insediativi di origine rurale, quali cisterne, concimaie, porcilaie, stalletti, pollai, piccole tettoie, forni, e simili, devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive, possono essere adibiti a volume tecnico, magazzino, deposito e quant'altro di simile a servizio delle attività ospitate nell'edificio o complesso edilizio del quale sono pertinenze, siano essi contigui o distinti.

2. Per i manufatti secondari legittimamente realizzati in tempi recenti o oggetto di condono edilizio e caratterizzati dalla presenza di materiali precari o privi di valore formale, presenti nelle aree di pertinenza di fabbricati residenziali, sono ammessi interventi di demolizione e loro ricostruzione senza nessun ampliamento al fine di renderli più compatibili con il contesto.

3. Le volumetrie mantengono la loro funzione pertinenziale ma, per una migliore riorganizzazione funzionale ed estetica delle aree di pertinenza, possono essere demolite e ricostruite in aderenze ad altri volumi pertinenziali esistenti o all'edificio principale di riferimento sempre che il grado di intervento o il valore attribuiti agli immobili lo consentano. E' consentita, previa valutazione della Commissione Comunale per il paesaggio, la ricostruzione dei manufatti pertinenziali all'interno dei resede di pertinenza di riferimento.

4. Gli interventi devono essere realizzati con caratteristiche compatibili a quelle dei fabbricati principali.

#### Art. 138 - Trasformazioni delle aree di pertinenza degli edifici

1. Nelle aree di pertinenza degli edifici in territorio rurale, fatte salve le limitazioni previste per gli ambiti di pertinenza dei Complessi edilizi, possono essere realizzate "opere di corredo", sia vegetazionali, per una sistemazione a orto o giardino, sia per la sosta dei veicoli (fermo restando che non sono ammesse autorimesse interrato o seminterrate), sia per pratiche sportive e ludiche non autonome bensì a integrazione dell'uso principale ospitato nell'edificio o complesso edilizio, secondo quanto dettato di seguito.

2. Gli interventi di cui al comma precedente potranno essere assentiti previa presentazione di specifico progetto esteso all'intera pertinenza, così come definita dalle presenti norme, e dovranno rispettare le condizioni e prescrizioni di cui ai commi successivi.

3. Per qualunque intervento nel territorio rurale è fatto obbligo di rispettare la morfologia del terreno per non alterare il rapporto edificio/terreno, di conservare le opere agrarie e rispettare la trama insediativa consolidata.

4. Le pavimentazioni devono essere contenute allo stretto necessario per la fruizione dell'edificio o complesso edilizio, ed avere carattere di permeabilità ad eccezione dei camminamenti perimetrali all'esterno degli edifici, ove, comunque, non sono ammessi manti bituminosi, mattonelle in cemento o asfalto e altri materiali estranei all'ambiente rurale.

5. Nella realizzazione degli impianti di illuminazione degli spazi scoperti non deve essere prodotto inquinamento luminoso, né danneggiate le percezioni, anche notturne, del paesaggio, fermi restando gli obblighi di garantire requisiti di accessibilità e sicurezza.

6. I cavi della rete elettrica e telefonica e qualsiasi altro tipo di condotta devono essere interrati e non devono comparire sulle facciate, né devono attraversare altre aie, giardini, cortili e strade.

7. Sono vietati interventi che compromettono o riducono in maniera significativa la permeabilità dei terreni. In particolare è vietata l'impermeabilizzazione dei terreni mediante asfaltatura. Possono essere oggetto di asfaltatura limitati tratti di attraversamento di nuclei residenziali a condizione che siano rispettate le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

8. L'introduzione di fasce arboree è particolarmente significativa quale presenza da inserire tra edificativi e campi aperti a seminativo.

9. Si prescrive, nel caso di edifici ad uso abitativo, il recupero delle acque meteoriche, riutilizzabili attraverso la raccolta in apposite cisterne interrato, secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

10. Le recinzioni necessarie per la sicurezza di cose e persone da realizzare nelle pertinenze degli edifici non devono avere, né comportare agli spazi recinti, caratteri urbani, tali da configurare “giardini di tipo urbano” e far perdere l'unitarietà degli spazi pertinenziali e delle loro relazioni con gli edifici.

In aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs 42/2004, in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, è prescritto, nel rispetto di quanto previsto dal PIT/PPR, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni fisiche, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema. In aree non soggette a vincolo, in presenza di un resede originario o comunque storicizzato deve essere evitata la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con leggibilità dell'insieme mantenendo i caratteri di ruralità delle relazioni funzionali e percettive con l'edificato ed il contesto.

11. L'installazione di semplici recinzioni è consentita, successivamente alla presentazione di un progetto esteso all'intero resede originario al fine di garantire quanto previsto al comma 10.

12. Per le caratteristiche costruttive delle recinzioni si rimanda a quanto disciplinato dall'articolo 145.

13. Le aree pertinenziali esterne devono avere un arredo verde composto di essenze autoctone o comunque di pregio sia arboree che arbustive, per la pavimentazione si dovranno utilizzare materiali e forme storicamente consolidate.

#### Art. 139 - Realizzazione di volumi interrati pertinenziali

1. A servizio degli edifici esistenti, nel rispetto degli interventi consentiti sulla base del valore ad essi attribuito dalla presenti norme e fatte salve eventuali limitazioni dovute a pericolosità idrauliche o idrologiche, possono essere realizzati:

- a. locali interrati o prevalentemente interrati destinati a cantine, purché localizzati entro la proiezione dell'edificio soprastante, con altezza utile non superiore a 2,40 m.;
- b. volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, anche al di fuori dell'involucro dell'edificio di riferimento ed in eventuale integrazione a volumi tecnici esistenti ma ritenuti insufficienti, alle seguenti condizioni:
  - l'altezza interna dei locali non superi i 2,40 ml;
  - il loro ingresso avvenga mediante l'uso di viabilità esistente, anche di tipo poderale. Se questo non fosse possibile, l'accesso non dovrà comportare alterazioni significative della morfologia del terreno circostante al fine di inserirsi in modo compatibile con il paesaggio, non è consentita l'impermeabilizzazione;
  - vengano adottati opportuni accorgimenti al fine di rispettare i limiti acustici della zona di appartenenza;
- c. volumi tecnici interrati e seminterrati purché localizzati entro la proiezione dell'edificio soprastante, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche e nel rispetto delle di cui al punto b);
- d. volumi tecnici per particolari esigenze produttive di aziende potranno essere realizzati con caratteristiche differenti da quelle sopra dette a fronte di dimostrata necessità impiantistica;

2. Non sono consentiti interventi che alterino il buono stato della rete di scolo delle acque superficiali e profonde. Viceversa sono consentiti tutti gli interventi che recuperino un buono stato alla medesima rete.

3. Non è consentita la nuova costruzione di parcheggi interrati o seminterrati anche se ai sensi della L. 122/89.

#### Art. 140 - Realizzazione di piscine o altre opere pertinenziali a carattere sportivo

1. Le opere di carattere sportivo come piscine, campi da tennis, calcetto e simili, anche se riconducibili ad interventi di tipo pertinenziale, si configurano come nuove costruzioni e sono realizzabili mediante permesso a costruire.

2. E' consentita una sola opera a carattere sportivo per ogni edificio isolato o complesso edilizio come risultanti da specifica schedatura, indipendentemente dal numero delle unità immobiliari presenti alla data di adozione del PO o successivamente frazionate.

3. Le attività turistico-ricettive ed agrituristiche insediate o insediabili all'interno di un complesso edilizio o edificio isolato possono dotarsi di una piscina o altra opera di carattere sportivo, anche se, per gli

immobili sopra detti, è già una piscina o altra opera sportiva. Il numero complessivo delle piscine non potrà essere superiore a due comprensive sia di quelle di natura privata che di quelle legate all'attività.

4. Nei complessi o edifici isolati, fatto salvo il comma 3, che hanno già realizzato una piscina o altra opera pertinenziale in applicazione delle norme del RUC, non è consentita la realizzazione di nuove opere.

5. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio è subordinato alla presentazione del rilievo altimetrico e planimetrico dello stato di fatto e del progetto esecutivo esteso a tutte le opere di sistemazione e di arredo delle aree afferenti l'impianto nonché, per le piscine, e alla sottoscrizione di atto d'obbligo redatto nel rispetto delle ulteriori indicazioni date dal Regolamento Edilizio.

6. La realizzazione delle opere pertinenziali e di corredo è ammissibile a condizione che:

- sia rispettato l'andamento morfologico prevalente e non siano prodotti danni all'equilibrio idrogeologico;
- siano rispettati i segni e gli allineamenti del paesaggio agrario: muri e muretti di contenimento, alberature, filari, tessiture e reticolo idrografico superficiale, tracciati storici ecc.;
- sia dimostrata la modalità di approvvigionamento idrico, sia per le piscine che per le inaffiature, senza ricorso alla rete acquedottistica pubblica.

7. Le piscine possono essere realizzate anche negli annessi agricoli non più utilizzabili a fini agricoli o già deruralizzati, del tutto internamente o in parte internamente in parte esternamente, e in questo secondo caso rimanendo a filo del terreno circostante o al massimo in esso inserendosi con un bordo realizzato nei materiali già prescritti alle linee precedenti per un massimo di 15 cm. In questo caso possono essere utilizzati anche annessi situati fuori dall'area di pertinenza edilizia, ma entro l'area di pertinenza agricola, collegati all'edificio principale e all'area di pertinenza con eventuali percorsi mantenuti a prato o pavimentati in pietra; tendendo alla massima integrazione fra gli interventi e gli usi e a realizzare spazi gradevoli privi di artificialità nella percezione visiva. In tal modo si potrà anche utilizzare l'annesso per alloggiarvi eventuali servizi alla piscina e agli utenti.

8. Non potrà essere chiesta nuova volumetria in luogo della perduta per la realizzazione della piscina.

9. Le piscine non possono essere realizzate in aree ove vi sia riconosciuta pericolosità geologica molto elevata G4 rimandando all'art. 53 comma 14 in riferimento alla fattibilità dell'intervento ove vi sia riconosciuta pericolosità idraulica.

10. Qualunque altra opera pertinenziale finalizzata all'esercizio di attività sportive e ricreative a servizio delle attività principali dell'edificio o del complesso edilizio del quale sono pertinenza, quando non comportante strutture fuori terra né impermeabilizzazione dei suoli, è sempre ammissibile, fermo restando quanto stabilito per la tutela dello stato dei luoghi dal presente articolo per le aree di pertinenza e per le pertinenze agricole e relativi interventi di sistemazione.

11. Sono vietati i campi da golf.

12. Sono consentite, salvo verifiche di carattere igienico-sanitario piscine di tipo biologico e/o naturalistico favorendo il massimo inserimento nel contesto paesaggistico.

13. E' consentita, ai fini della raccolta delle acque piovane e loro ossigenazione, salvo verifiche di carattere igienico-sanitario, la formazione di piccoli bio-laghi fortemente connotati di aspetti naturalistici. Dovranno attentamente essere valutati i sistemi di drenaggio, smaltimento e regimazione delle acque.

14. La forma delle piscine prefabbricate o costruite in opera dovrà essere di forma geometrica regolare. Il colore del fondo deve confondersi con i colori del contesto preferendo colorazioni sabbia o di tonalità del verde. Sono vietate colorazioni celesti e/o azzurre.

15. Le pavimentazioni perimetrali dovranno essere ridotte al minimo preferendo l'uso di materiali naturali e tipici della zona (pietra, cotto o legno). Non sono consentite ampie zone solarium pavimentate.

16. Le piscine o altra opera pertinenziale di carattere sportivo realizzate a servizio di attività agrituristiche o altra attività di carattere ricettivo professionale dovranno rispettare tutte le disposizioni della normativa regionale o previste dalla normativa di settore vigente.

17. Il vano tecnico, se non reperito all'interno di volumetrie legittime esistenti, dovrà essere realizzato interamente interrato con la sola possibilità di porta di accesso verso l'esterno o botola.

18. I campi da tennis devono essere realizzati in terra rossa o prato ed essere completamente permeabili. Per le modalità di approvvigionamento idrico necessarie all'innaffiatura si dovrà provvedere senza ricorrere alla rete acquedottistica pubblica.

19. Nel rispetto delle prescrizioni del PIT/PPR regionale, la realizzazione di piscine dovrà avvenire solo

in spazi aperti, liberi o comunque privi di alberatura di alto fusto e di pregio, dovrà prevedere l'uso di materiali razionali, interventi di mitigazione rispetto alle visuali panoramiche o punti di vista significativi.

#### Art. 141 - Realizzazione di rimesse veicoli pertinenziali

1. Fermo restando che nel territorio rurale non è consentita la realizzazione di autorimesse interrato o seminterrate, gli spazi per la sosta e la protezione dei veicoli possono essere:

- a. ricavati ai piani seminterrati o terra degli edifici esistenti senza significative modifiche prospettiche nel rispetto del grado di valore attribuito all'edificio;
- b. realizzati nelle pertinenze degli edifici con strutture stabili coperte, pergolati e tettoie anche con componenti destinate alla produzione di energia fotovoltaica. In questo caso le strutture devono essere costituite da materiali leggeri e di facile rimozione (ferro o legno) fissate al suolo senza opere murarie di fondazione realizzate con forme architettoniche semplici che ben si inseriscano nel paesaggio e nella relazione con gli edifici esistenti. Le tettoie ed i pergolati devono essere realizzati all'interno della pertinenza edilizia degli edifici e devono avere la superficie strettamente necessaria al ricovero dei mezzi, con un limite massimo di 25 mq di superficie;
- c. all'interno della superficie complessiva di nuovi edifici rurali con finalità di rimessa macchine agricole.

2. Negli edifici di rilevante valore è ammissibile l'utilizzo dei vani collocati al piano terra come autorimessa solo laddove siano già presenti – o ricavabili senza danno al valore dell'edificio - grandi aperture, o nel caso in cui le opere edili necessarie per il nuovo uso siano ammesse dalla categoria di intervento prevista per l'edificio.

3. Nel caso di attività agrituristiche e/o attività ricettive di carattere professionale con ricettività prevalentemente in camere, è ammissibile la realizzazione delle suddette strutture nel limite di mq. 20 di superficie coperta ogni 4 posti letto.

#### Art. 142 - Tutela del paesaggio tradizionale ed interventi edilizi (architettura contemporanea, materiali, divieto di componenti urbane)

1. In tutti gli interventi si devono prioritariamente rispettare le regole di tutela dettate dalle presenti Norme ed è vietato, per coerenza, introdurre caratteri urbani, strutturali e decorativi, quali frazionamenti e recinzioni di pertinenze, muretti, cancellate e ringhiere, pavimentazioni con materiali diversi dalla ghiaia, pietra, terra battuta ed erbosa, e simili dotazioni.

2. Le scelte architettoniche contemporanee, espressioni delle capacità produttive del territorio, sono considerate opportunità per valorizzare, riqualificare o creare nuovi paesaggi di qualità.

3. Pertanto, il presente PO ammette l'introduzione di architettura contemporanea qualitativamente caratterizzata nel territorio rurale, qualora garante di incremento dei valori paesaggistici, in particolare laddove essa sia legata a nuove e composite funzioni produttive agricole, che, accanto alla produzione, prevedono accoglienza ristoro, informazione e promuovono tipi di turismo legato alla natura, di tipo eno-gastronomico e similari.

4. Sono ammessi, oltre a quelli tradizionali, anche forme, materiali e tecniche diversi, che sappiano indurre percezioni estetiche percettive di armonia e corretta relazione con il paesaggio preesistente.

5. E' vietato l'utilizzo mimetico e posticcio degli elementi tradizionali dell'architettura rurale, che produce effetti di "vernacularismo". E' prescritta la piena consonanza fra funzione e forma.

6. E' preferibile non aprire nuove viabilità, ma piuttosto utilizzare quelle esistenti, eventualmente adeguate ai nuovi carichi.

#### Art. 143 - Materiali e stile edilizio-architettonico

1. Le costruzioni rurali ad uso abitativo devono essere realizzate con caratteristiche tipologiche e morfologiche che permettano di mantenere la percezione del paesaggio agrario e rurale, costituito da consolidate relazioni fra territorio non edificato e forme, colori e materiali delle edificazioni tradizionali.

2. Il richiamo alle costruzioni tradizionali, tuttavia, non deve essere una soluzione "superficiale".

3. Al fine di promuovere qualità architettonica degli edifici rurali:

- a. è prescritta la piena consonanza fra funzione e forma;
- b. i materiali tipo pietrame faccia vista o mattone devono essere utilizzati, se di finitura, con la piena dignità riconoscibile negli esempi architettonici consolidati e di pregio, evitandone l'uso "posticcio",

- al fine di non produrre effetti dannosi di tipo “vernacolare”, nei quali sia perduta la relazione formale e funzionale fra usi, strutture e componenti ornamentali;
- c. è vietato l'uso del cemento a vista se non per realizzazioni di piena dignità formale architettonica o per componenti altrimenti non realizzabili, dietro dimostrazione della migliore resa rispetto ad altri materiali;
  - d. sono escluse le coperture piane, salvo comprovate motivazioni tecnico-costruttive o di contestualizzazione tipologica;
  - e. sono preferibili forme compatte, con prevalenza delle pareti piene sulle aperture e con eventuali portici e loggiati compresi all'interno delle pareti perimetrali degli edifici;
  - f. si possono utilizzare mattoni, pietrame a faccia vista o muratura intonacata a calce con colori tradizionali;
  - g. sono prescritti infissi in legno o in ferro e canali di gronda in rame;
  - h. anche per gli annessi agricoli devono essere utilizzati materiali di finitura e particolari costruttivi tradizionali o il legno, fatte salve specifiche esigenze di ordine agricolo produttivo, per le quali sono ammesse realizzazioni prefabbricate purché in grado di stabilire percezioni estetico percettive non negative;
  - i. per gli edifici da destinare a cantine o altri annessi agricoli con funzioni di accoglienza, promozione e vendita dei prodotti, nonché per gli edifici abitativi rurali per i quali si prevedano soluzioni tecnico costruttive riferibili alla bioedilizia con inserimento nella classe A di consumo energetico, sono ammessi stili e materiali dell'architettura contemporanea purché non si compromettano i valori percettivi e visivi del paesaggio d'insieme e quelli costitutivi delle invarianti strutturali tutelate dal Piano strutturale.
4. Sono ammessi materiali e forme della contemporaneità, purché sappiano integrarsi nel contesto quanto a capacità di invecchiamento e durevolezza e a capacità di dialogo con i caratteri paesaggistici.

## **CAPO II - ALTRI INTERVENTI DI RILEVANZA URBANISTICA E PAESAGGISTICA**

### **Art. 144 - Interventi non edilizi di rilevanza paesaggistica ed ambientale**

1. I movimenti terra, eseguiti nel rispetto delle vigenti norme, debbono comunque contribuire al miglioramento delle caratteristiche qualitative del paesaggio e del sistema della rete idrografica minore evitando opere di forte rimodellamento del suolo mediante scavi e rinterri che portino alterazione morfologica dello stato dei luoghi.
2. In particolare, le pratiche agricole in genere debbono attuare una gestione sostenibile dei suoli, attraverso la realizzazione di sistemazioni idraulico agrarie che, incidendo sulle regimazioni delle acque e sui deflussi, contribuiscano a ridurre il rischio erosivo.

### **Art. 145 - Recinzioni**

1. Nel territorio rurale, fatte salve le limitazioni date dalle presenti norme e dalle altre normative di settore vigenti, è vietata la recinzione di terreni agricoli o forestali, fatti salvi i casi disciplinati dalle presenti norme.
2. Le recinzioni sono consentite:
  - per la realizzazione di “fondi chiusi” previsti ai sensi della normativa faunistico-venatoria;
  - per la protezione dalla fauna selvatica di vigneti, frutteti ed oliveti di primo impianto. Il tempo necessario allo sviluppo della pianta dovrà essere indicato all'interno di specifica relazione agronomica;
  - per la protezione di particolari attività sia di tipo agricolo che di altra attività presente o compatibile con le zone agricole nel rispetto di specifiche normative di settore;
  - per la protezione di colture ortive;
  - per la protezione degli animali nonché dei loro allevamenti;
  - per la protezione delle aree di pertinenza urbana degli edifici esistenti in territorio aperto;
  - per la protezione di infrastrutture, impianti tecnologici sia pubblici che privati.
3. Sono vietate recinzioni e cancelli di qualsiasi genere che possano interrompere la libera fruizione del territorio da parte della collettività mediante chiusura della viabilità vicinale, storica e dei sentieri

esistenti. Nel caso in cui la viabilità ricadesse all'interno di aree agricole da proteggere a causa della fauna selvaggia, in corrispondenza delle strade dovranno essere posizionati elementi che, ostacolando il transito degli animali, consentano alle persone di poter passare. Su strade vicinali carrabili diverse da quelle pubbliche e di uso pubblico, in caso di dimostrata impossibilità di trovare soluzioni alternative, può essere valutata l'opportunità di installare specifiche griglie a terra che impediscono il passaggio di animali ma non di persone e macchine. L'installazione dovrà garantire la totale incolumità delle persone e degli animali

#### 4. Recinzioni di resedi catastali delle abitazioni

Oltre a quanto previsto dall'art. 138, è consentita, per necessità di sicurezza, l'installazione di recinzioni a delimitazione del resede urbano dell'edificio principale. Per i Complessi edilizi si rimanda a quanto previsto dall'art. 132 comma 14 e successivi delle presenti norme.

La recinzione potrà essere realizzata:

a- mediante installazione di rete a maglia sciolta o rete di tipo annodato modello capral con interposti pali in legno, ferro o corten aventi altezza massima di 1,50 ml.

Le recinzioni potranno essere schermate mediante utilizzo di siepi di essenze autoctone che non potranno superare 1,50 ml di altezza e che dovranno essere piantumate in modo tale da garantire un'adeguata permeabilità visiva, al fine di evitare la completa occlusione tramite un apparato vegetazionale eccessivamente compatto.

La realizzazione di cancelli di ingresso dovrà avvenire nel rispetto del codice della strada. I cancelli potranno essere in legno o ferro di dimensioni limitate in altezza e larghezza, di disegno lineare o con caratteristiche tipologiche rapportate all'edificio principale o al contesto di riferimento.

Il Regolamento Edilizio potrà dettare ulteriori specifiche.

#### 5. Recinzioni a protezione delle colture dalla fauna selvatica

Per la protezione dalla fauna selvatica, di vigneti e frutteti è consentita l'installazione di recinzioni con rete di tipo annodato modello capral (non è consentita la rete elettrosaldata né la maglia sciolta) di larghezza fissa 15,2 cm con interposti pali in legno, ferro o corten. L'altezza delle recinzioni non dovrà superare 1,60 ml lungo le strade di qualsiasi natura, in corrispondenza di punti panoramici significativi, in corrispondenza di beni monumentali garantendo l'intervisibilità e il passaggio. E' consentita un'altezza massima di 1,80 ml ove per orografia del terreno, la recinzione non sia visibile non comportando effetti di distonia ed interferenza con il paesaggio. Le altezze devono intendersi escluse dal loro interrimento. E' vietata la realizzazione di fondazioni continue.

A garanzia del passaggio della fauna è prescritta la realizzazione di aperture nella rete sopra descritta di almeno 20 x 20 cm ogni 30- 50 metri di recinzione.

La realizzazione di recinzioni all'interno del bosco è consentita esclusivamente in conformità a quanto disposto dalle normative forestali vigenti.

Per la protezione dalla fauna selvatica degli oliveti di primo impianto è consentita l'installazione di recinzioni aventi le stesse caratteristiche e prescrizioni sopra dette per i vigneti. L'installazione potrà essere mantenuta solo per il tempo necessario allo sviluppo della pianta.

Per particolari tipologie di coltivazioni che necessitano di tutela, l'Amministrazione Comunale, valuterà l'opportunità di consentire l'installazione di recinzioni, previa verifica con gli uffici comunali competenti.

Le recinzioni potranno essere realizzate con le caratteristiche di cui al presente comma e la loro richiesta dovrà contenere l'asseverazione da parte di un tecnico abilitato competente attestante le motivazioni e le necessità per le quali si richiede l'installazione.

Al cessare della necessità di protezione delle colture indicate dalla fauna selvatica, le recinzioni dovranno essere interamente rimosse da parte del proprietario del terreno o da soggetto dallo stesso indicato.

Il Regolamento Edilizio potrà dettare ulteriori specifiche.

#### 6. Recinzioni a protezione di attività diverse da quelle di cui ai commi 4 e 5

A protezioni di attività collocate in territorio aperto è consentita, per necessità di sicurezza, la realizzazione di recinzioni a delimitazioni delle specifiche aree di pertinenza. Le recinzioni potranno essere genericamente realizzate facendo ricorso alla rete a maglia sciolta o annodata di tipo capral e di altezza massima di 1,50 ml con interposti pali in ferro o corten anche mediante realizzazione di muretto di altezza non superiore a 60 cm. Tipologie ed altezze diverse potranno essere installate su dimostrata necessità previa valutazione degli uffici comunali competenti.

A protezione di coltivazioni ortive è consentita la realizzazione di recinzioni di tipo annodato con altezza massima di 1,00 ml con interposti pali in legno, ferro o corten senza ricorrere a fondazioni continue. E' possibile realizzate piccole staccionate in legno.

A protezione degli animali potranno essere realizzate recinzioni a delimitazione di aree loro destinate con le caratteristiche di cui all'art. 123 comma 11 oppure è consentita la realizzazione di staccionate in legno.

A protezione di infrastrutture ed impianti tecnologici sia pubblici che privati è consentita l'installazione di reti di recinzioni di tipologia ed altezze ritenute necessarie sulla base della tipologia di impianto, collocazione e funzionalità.”

7. Nel caso di realizzazione di recinzioni in modo difforme da quanto previsto dalle presenti norme saranno applicati i procedimenti sanzionatori previsti dalle normative vigenti.

## PARTE 3 - DISCIPLINA DELLA TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI

### TITOLO I- INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

#### CAPO II – AREE DI TRASFORMAZIONE

##### Art. 146 - Aree di trasformazione AT

1. Nelle tavole del PO relative ai centri urbani e nella Tavola PO09.3.1 sono indicate le Aree di Trasformazione, di seguito denominate **AT**, le quali rappresentano ambiti territoriali nei quali l'edificazione, il trattamento del suolo, le eventuali dotazioni di servizi, attrezzature e spazi di uso pubblico, devono essere attuate tramite una progettazione unitaria e coordinata.

2. Le Aree di trasformazione che presentano caratteri di maggior complessità dispongono di uno specifico Progetto Norma (PN) che oltre a definire prescrizioni e parametri urbanistici riporta schemi grafici di riferimento per gli interventi.

3. I PN sono riportati nell'allegato 1: Progetti Norma Aree di Trasformazione. Fermo restando che le "Prescrizioni specifiche/particolari" ed i "Dati Dimensionali" riportati in ciascun PN sono prescrittivi, mentre gli schemi grafici contenuti nelle schede sono da ritenersi indicativi, e che deve essere verificata l'applicazione dell'art. 15 delle presenti norme, è ammesso quanto segue:

1. nel caso di interventi soggetti a Piano Attuativo, configurazioni di assetto diverse rispetto a quelle indicate nel PN possono essere proposte all'Amministrazione che le valuterà tramite apposita espressione della Giunta Comunale per le verifiche degli interessi generali e istruttoria tecnica da parte dei competenti uffici per le conformità agli apparati regolamentari e pianificatori sovraordinati e ai contenuti vincolanti del PS, stabilirà il benessere alla proposta o il suo diniego, fermo restando l'assoggettamento al Piano Attuativo per l'attuazione degli interventi;
2. nel caso di interventi soggetti a PUC, configurazioni di assetto diverse rispetto a quelle indicate nel PN possono essere proposte all'Amministrazione che le valuterà e, tramite apposita espressione della Giunta Comunale per le verifiche degli interessi generali e istruttoria tecnica da parte dei competenti uffici per le conformità agli apparati sovraordinati, stabilirà il benessere alla proposta o il suo diniego e, in caso di benessere, il ricorso a Piano Attuativo o la conferma dell'utilizzo del PUC per l'attuazione degli interventi;
3. nel caso di interventi soggetti ad intervento diretto ID, configurazioni di assetto diverse rispetto a quelle indicate nel PN possono essere proposte all'Amministrazione che le valuterà e, tramite apposita espressione della Giunta Comunale per le verifiche degli interessi generali e istruttoria tecnica da parte dei competenti uffici per le conformità agli apparati sovraordinati, stabilirà il benessere alla proposta o il suo diniego e, in caso di benessere, il ricorso a Piano Attuativo per l'attuazione degli interventi. Nel caso in cui nelle aree fosse riscontrata l'assenza di opere di urbanizzazione primaria i privati dovranno impegnarsi alla loro esecuzione contemporaneamente alle costruzioni oggetto di permesso.

4. Quanto sopra detto non comporta Variante al PO purché si seguano, pur nei diversi assetti proposti, i criteri generali per la qualità di inserimento degli interventi nel contesto come indicati dal PO medesimo, nonché sia dimostrata la conformità a quanto vincolante per legge, per contenuti di pianificazione sovraordinata o per dimensionamento e prescrizioni del PS.

5. Ogni intervento di trasformazione deve essere coerente con il contesto paesaggistico, quindi il relativo progetto dovrà contenere idonee analisi delle caratteristiche paesaggistiche concorrenti a determinare il valore dell'ambito di riferimento, al fine di valutare correttamente la compatibilità delle trasformazioni paesaggistiche proposte e documentare l'intento di salvaguardare l'integrità delle relazioni paesaggistiche, percettive, visive, storiche, ecologico-ambientali, funzionali; il progetto deve,



pertanto, essere corredato di adeguati elaborati (relazioni, fotografie, elaborati grafici dello stato attuale e trasformato, rendering e fotoinserimenti), ove i punti di vista, le visuali e le percezioni dai percorsi, strade di crinale e punti di vista panoramici, costituiscono le componenti da valutare in ogni intervento sul territorio.

6. In particolare, per gli interventi e le trasformazioni in generale ricadenti all'interno delle aree e degli immobili di notevole interesse pubblico (ai sensi dell'art. 134, comma 1 lettera a) e dell'art.136 del D.lgs n.42/2004) e delle aree tutelate per legge (ai sensi dell'art. 134, comma 1 lettera b) e dell'art. 142 comma 1 del D.lgs n.42/2004) occorre garantire l'integrità percettiva dei centri storici, dei centri focali intorno ad essi e degli scenari paesaggistici percepiti dalla rete viaria, individuando correttamente i coni e i bersagli visivi, nonché l'individuazione delle misure necessarie al corretto inserimento degli interventi trasformativi.

7. In ogni caso il corretto e coerente inserimento paesaggistico - ambientale degli interventi prevede:

- di non modificare in modo sostanziale l'assetto morfologico (evitando scavi e riporti), idraulico, paesaggistico e vegetazionale (tutelando la vegetazione presente nelle aree non destinate all'intervento);
- la sistemazione degli spazi esterni a verde mediante una progettazione mirata alla riqualificazione del contesto e alla mitigazione dell'intervento trasformativo, tenendo conto, nella scelta delle specie erbacee, arboree e arbustive della coerenza con il contesto di inserimento (essenze locali) e delle finalità dell'intervento;
- accorgimenti mirati ad assicurare il corretto uso delle aree pertinenti specie nelle aree destinate al deposito dei materiali a cielo aperto. In particolare nella progettazione dei nuovi edifici si dovrà tenere conto dei rapporti di intervisibilità (mantenendo le relazioni figurative e le visuali panoramiche -integrità percettiva-), evitando cesure con il contesto a margine mediante interventi di mitigazione con vegetazione idonea, curando il rapporto visivo con il contesto rurale circostante (ridisegno margini, modellazione più articolate dei terreni, barriere antirumore/visive di tipo vegetale e di mitigazione degli effetti inquinanti con aree destinate a verde, etc.).

8. Gli interventi previsti nelle **AT** potranno essere attuati, secondo quanto indicato dal presente PO, tramite intervento edilizio diretto, Progetto Unitario Convenzionato o Piano Attuativo.

9. Le Aree di Trasformazione individuate **nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento"** con sigla **"AT- ID"**, sono attuate mediante intervento edilizio diretto. Si tratta, in genere, di interventi di completamento di tessuti già consolidati in aree dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria. I progetti dovranno effettuare una ricognizione dello stato di completamento delle opere di urbanizzazione primaria e, se del caso, prevedere i necessari adeguamenti e/o completamenti per rendere le opere fruibili e funzionali. In tal caso il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'acquisizione di tutti i nulla-osta /pareri da parte degli enti proprietari o gestori delle opere di urbanizzazione e/o infrastrutturali. Se previsto dalla specifica scheda di intervento, per gli interventi diretti, dovrà essere sottoscritta prima del rilascio del titolo abilitativo, specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale.

10. Le Aree di Trasformazione individuate con sigla **"AT- PUC"**, sono attuate mediante la presentazione di Progetti Unitari Convenzionati. Si tratta di ambiti le cui previsioni necessitano di un adeguato coordinamento della progettazione previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento. Il Progetto Unitario Convenzionato richiesto dovrà essere corredato da tutti i documenti previsti e richiesti dalla normativa regionale.

11. Le Aree di Trasformazione individuate con sigla **"AT- PA"**, sono attuate previa presentazione di un Piano Attuativo.

12. Le Aree individuate con sigla **"PAv"** indicano le aree per le quali sono già stati approvati dall'Amministrazione Comunale Piani Attuativi e Progetti Unitari la cui efficacia è indicata nella tabella allegata alle presenti norme.

13. Per le Aree di Trasformazione da attuare con Piano Attuativo, le quantità riferite alle aree per spazi pubblici attrezzati e ai parcheggi sono quelle prescritte dal PO per ogni singolo intervento, anche se superiori a quelle derivanti dalla mera applicazione del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Nel caso in cui gli standard previsti dalla scheda risultino invece inferiori a quelli previsti dal suddetto DM, dovranno comunque essere assicurati i quantitativi minimi previsti dalla norma o, in accordo con l'Amministrazione Comunale, mediante loro reperimento in aree limitrofe o attraverso loro monetizzazione sulla base di quanto stabilito dalle presenti norme.

14. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di stabilire con apposita convenzione sottoscritta dai soggetti attuatori le opere di urbanizzazione primaria per le quali non sia prevista la cessione ma sia esclusivamente garantito l'uso pubblico con impegno dei privati alla gestione ed alla manutenzione delle stesse.

15. Per l'attuazione degli interventi, sulla base della loro ubicazione, devono essere controllate le tavole del quadro conoscitivo del Piano Strutturale al fine di verificare al presenza di infrastrutture, reti tecnologiche, vincoli ed ambiti di tutela sulla base dei quali debbano essere preventivamente acquisiti particolari pareri o nulla-osta.

16. Le condizioni di attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica in relazione agli aspetti geologici e sismici sono riportati nei Progetti Norma.

17. Sul patrimonio edilizio esistente eventualmente compreso all'interno delle Aree di Trasformazione di cui al presente titolo, fino all'approvazione del relativo Piano Attuativo/Progetto unitario convenzione o rilascio di idoneo titolo abilitativo **all'ottenimento dei relativi atti autorizzativi o all'approvazione del Progetto unitario di Intervento ovvero del Piano Urbanistico Attuativo**, sono consentiti interventi manutentivi e conservativi senza incremento del numero delle unità immobiliari o mutamento della destinazione d'uso. Sulle aree libere comprese all'interno delle AT sono consentiti interventi che non comportino:

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- realizzazione di edifici o manufatti di qualsiasi natura;
- depositi di merci a cielo aperto;
- muri di confine o altre opere di carattere permanente.

#### Art. 147 - Comparti di decollo ed atterraggio

1. Il presente PO individua ambiti ove possono essere rilocalizzati i diritti edificatori residui definiti ambiti di atterraggio, che non sono dotati di autonoma edificabilità. Tali ambiti sono individuati nelle schede riferite ad ogni singola area, nell'allegato 1 – Progetti Norma Aree di Trasformazione (AT).

2. Le aree di decollo e di atterraggio sono disciplinate da specifici PN di cui all'allegato 1 delle NTA la cui attuazione dovrà avvenire sulla base di quanto previsto dall'art. 146 delle presenti norme.

Nei casi in cui è prevista l'edificazione solo in forma di decollo e atterraggio di SE, ovvero per gli interventi previsti dalle schede (PN) ATPA1.13, ATPA2.12 e ATPA3.1, ove venga proposto un Piano Attuativo con SE inferiori a quella massima ammessa nell'ambito di atterraggio, l'Amministrazione verificherà la coerenza dell'assetto proposto con quanto indicato nella scheda norma e, tramite apposita espressione della Giunta Comunale per le verifiche degli interessi generali e istruttoria tecnica da parte dei competenti uffici per la verifica dei contenuti regolamentari edilizi e urbanistici vincolanti per legge, indicherà l'eventuale attuazione per stralci funzionali di quanto configurato dal PN nell'intero ambito interessato dalla proposta e la realizzazione di standard imputati alla SE proposta per garantire la coerenza e la funzionalità dell'assetto progettuale nell'attuazione degli interventi. Ove la SE edificabile tramite la figura del decollo e atterraggio ammessa dal Po risulti maggiore di quella effettivamente realizzabile, la SE residua non potrà essere utilizzata se non tramite Variante al PO ove siano indicati uno o più ambiti di atterraggio ulteriori ai quali assegnare detta residua edificabilità.

3. Gli ambiti di atterraggio sono privi di edificabilità, che viene assegnata solo qualora sia definito positivamente il procedimento stabilito nel presente articolo ai successivi commi.

4. Al fine di favorire l'integrazione fra le varie componenti è possibile prevedere sia nei lotti di decollo che nei lotti di atterraggio quote sia di edilizia residenziale libera che di edilizia convenzionata in accordo con l'Amministrazione Comunale, mantenendo però il rispetto delle quantità previste dalle norme del PO.

5. Fino all'avvenuta definizione del procedimento di seguito definito, gli ambiti di atterraggio sono assimilati alle aree libere – verde urbano privato, e i manufatti ivi realizzati ai sensi delle presenti norme non costituiscono diritto edificatorio riutilizzabile.

6. Per l'utilizzo dei diritti edificatori e la formazione del comparto unitario, che comprende ambito di atterraggio e ambito di decollo, deve essere presentato un Piano Attuativo, in conformità con le indicazioni contenute nelle schede AT.

7. La proposta di piano attuativo può essere presentata dai proprietari di almeno la maggioranza assoluta dell'imponibile catastale delle superfici interessate.

8. Per l'attuazione degli interventi assoggettati a Piano Attuativo comprendenti più proprietari possono

essere attivati consorzi sulla base delle normative regionali vigenti.

9. La proposta di piano attuativo deve contenere almeno quanto previsto dalla normativa vigente. Il Regolamento Edilizio potrà prevedere ulteriori elementi di dettaglio in merito.

#### Art. 148 - Prescrizioni normative per le aree di trasformazione AT

1. Per le fattibilità di tutti gli interventi non compresi nell'Allegato 1 del PO si rimanda agli specifici studi contenuti nella Relazione idrologica ed idraulica e nell'Allegato A della Relazione geologica.

Tutti i progetti dovranno essere corredati da uno studio di sostenibilità ambientale rispetto all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento reflui mediante acquisizione dei necessari nulla osta/pareri agli enti competenti.

Gli interventi dovranno essere conformi alla classe acustica di appartenenza individuata dal Piano di Classificazione Acustica di cui alla tavola del Piano Strutturale PS-QC3".

##### 2. **ATPUC1.1** - Chiesanuova lato ex falegnameria via Volterrana

Realizzazione di un nuovo edificio residenziale.

L'area costituisce un vuoto all'interno di una edificazione in linea prospiciente la viabilità principale.

Il progetto dovrà rispettare la tipologia edilizia esistente al fine di configurare l'intervento come il completamento del tessuto urbano esistente.

Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Edificio plurifamiliare
- Superficie Edificabile (SE) residenziale max.: 400 mq.
- Altezza del fronte: 7,5 m.
- Numero piani max.: 2
- Destinazioni d'uso ammesse: residenza
- Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato.

E' consentita la realizzazione di un parcheggio interrato.

La convenzione/atto d'obbligo dovrà stabilire l'impegno e le modalità per il rifacimento del marciapiede esistente su via Volterrana lato destro in direzione verso Scandicci quale dotazione pubblica, senza ricorso a scomputo degli oneri.

##### 3. **ATPA1.2** - Chiesanuova riqualificazione piazza e nuovo parcheggio

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

##### 4. **ATPUC1.3** – Chiesanuova nuovo edificio artigianale commerciale

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

##### 5. **ATPA1.4** – Chiesanuova campeggio naturalistico

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

##### 6. **ATPA1.5** - La Romola ex Falegnameria

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

##### 7. **ATID1.6** – Mulinaccio 1 ampliamento attività ricettiva

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

##### 8. **ATID1.7** – Mulinaccio 2 ampliamento attività ricettiva

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

##### 9. **ATID1.8** convenzionato - Le Mandrie nuovo centro ippico

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

##### 10. **ATID1.9** - Le Mandrie parcheggio/deposito ALIA

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

##### 11. **ATID1.10** convenzionato - Ponte di Gabbiano impianto di imbottigliamento

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

##### 12. **ATPA1.11** - San Casciano ampliamento attività ricettiva

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

##### 13. **ATID1.12** convenzionato – Cerbaia Casa del sorriso

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

##### 14. **ATPA1.13** – Chiesanuova completamento residenziale in via Treggiaia (ambito di atterraggio)

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

##### 15. **ATPA2.1** - San Casciano riqualificazione ex Antinori

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

16. **ATID 2.2** - San Casciano residenze in Via Montopolo  
Realizzazione di un nuovo edificio residenziale.
- Edificio plurifamiliare
  - Superficie Edificabile (SE) max.: 300 mq.
  - Altezza del fronte: 7,5 m.
  - Numero piani max.: 2
  - Destinazioni d'uso ammesse: residenza
  - Modalità d'attuazione: Intervento diretto
  - Considerato che la previsione ricade in aree di crinale sottoposta a vincolo paesaggistico l'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto delle specifiche prescrizioni date dalla scheda di vincolo del piano paesaggistico regionale, con soluzioni formali, finiture esterne e cromie, tecnologie e materiali coerenti con il contesto.
17. **ATPUC2.5** - San Casciano riqualificazione Piazzale Aldo Moro  
(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)
18. **ATID2.6** - San Casciano nuovo edificio residenziale fra via Montopolo e viale Europa  
Realizzazione di un nuovo edificio residenziale.
- Edificio plurifamiliare
  - Superficie Edificabile (SE) residenziale max.: 400 mq.
  - Superficie Coperta (SC) max.: 250 mq.
  - Altezza del fronte: 7,5 m.
  - Numero piani max.: 2
  - Destinazioni d'uso ammesse: residenza
  - Modalità d'attuazione: Intervento diretto
  - Considerato che la previsione ricade in aree di crinale sottoposta a vincolo paesaggistico l'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto delle specifiche prescrizioni date dalla scheda di vincolo del piano paesaggistico regionale, con soluzioni formali, finiture esterne e cromie, tecnologie e materiali coerenti con il contesto.
19. **ATID2.7** - San Casciano nuovo edificio residenziale in Via Don Pellizzari  
Realizzazione di un nuovo edificio residenziale.
- Edificio plurifamiliare
  - Superficie Edificabile (SE) residenziale max.: 230 mq.
  - Altezza del fronte: 7,5 m.
  - Numero piani max.: 2
  - Destinazioni d'uso ammesse: residenza
  - Modalità d'attuazione: Intervento Edilizio diretto
1. **ATPA2.9** - San Casciano riconversione edificio produttivo in residenza in Via Scopeti  
(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)
2. **ATID2.10** - San Casciano recupero edificio dismesso  
(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)
3. **ATPA2.12** - Mercatale riqualificazione del margine urbano lungo via Antonio Gramsci  
(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)
4. **ATPUC2.13** - Mercatale ampliamento area artigianale  
(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)
5. **ATID2.14** - San Casciano riqualificazione area ex macelli  
(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)
6. **ATPA3.1** - Montefiridolfi riqualificazione del margine urbano  
(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)
7. **ATPA/PUC4.1** - Cerbaia riconversione volumetrie artigianali  
(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)
8. **ATID4.2** Cerbaia-  
Ampliamento edificio produttivo esistente
- Superficie Edificabile (SE) max.: 700 mq.
  - Altezza del fronte: 8,00 m
  - Numero piani max.: 2

- Destinazioni d'uso ammesse: artigianale-industriale
  - Modalità d'attuazione: Intervento edilizio diretto
29. **ATPUC4.3** - Cerbaia completamento produttivo/commerciale  
(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)
30. **ATID4.4** Cerbaia  
Realizzazione di un nuovo edificio produttivo
- Superficie Edificabile (SE) max.: 600 mq.
  - Altezza del fronte: 8,00 m (uguale a quello confinante a nord)
  - Numero piani max.: 1
  - Destinazioni d'uso ammesse: artigianale-industriale ; direzionale (max. 120 mq. dei 600 complessivi)
  - Modalità d'attuazione: Intervento edilizio diretto
- ATID4.5** Cerbaia - Realizzazione di un nuovo edificio produttivo a completamento della cortina edilizia esistente da realizzarsi in continuità con gli edifici già realizzati.
- Superficie Edificabile (SE) max.: 535 mq.
  - Altezza del fronte :come gli edifici esistenti
  - Numero piani:
  - un piano seminterrato a cui accedere con rampa
  - un piano terreno
  - un piano primo da destinarsi ad uffici a servizio dell'attività o direzionale
  - Destinazioni d'uso ammesse: artigianale- industriale; direzionale (max. 100 mq. dei 535 complessivi); di servizio.
  - Modalità d'attuazione: Intervento Edilizio Diretto
32. **ATPUC4.6** – Calzaiolo nuovo edificio produttivo  
(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)
33. **ATID4.7** – Bargino  
Riconversione ex scuola a residenza
- Edificio plurifamiliare
  - Superficie Edificabile (SE) residenziale max.: 500 mq. comprensiva della SE risultante dal rilievo dell'edificio attualmente esistente
  - Superficie Coperta (SC) max.: 500 mq.
  - Altezza del fronte: 7,5 m.
  - Numero piani max.: 2
  - Destinazioni d'uso ammesse: residenza e commerciale (esercizi di vicinato)
  - Non è ammessa la realizzazione di locali interrati
  - Modalità d'attuazione: una volta che sia stato percorso l'iter amministrativo finalizzato all'alienazione del bene, l'intervento potrà essere attuato in via diretta, attraverso permesso di costruire, sia che l'immobile esistente venga riutilizzato nel suo stato attuale, sia che si rendano necessari interventi di demolizione e ricostruzione dovuti agli adeguamenti strutturali necessari
  - L'intervento potrà attuarsi sia mediante recupero della struttura esistente con possibilità di ampliamento fino alla superficie massima consentita, sia mediante intervento di demolizione con ricostruzione.
34. **ATID4.8** – Bargino nuovo edificio residenziale
- Superficie Edificabile (SE) max.: 250 mq.
  - Superficie Coperta (SC) max.: 200 mq.
  - Altezza del fronte: 7,5 m.
  - Numero piani max.: 2
  - Destinazioni d'uso ammesse: residenza
  - Non è ammessa la realizzazione di locali interrati
  - Modalità d'attuazione: Intervento Edilizio diretto
  - L'edificazione dovrà rispettare la distanza minima di 30 metri dal raccordo autostradale Firenze-Siena
35. **ATID4.9** – Bargino ampliamento struttura per somministrazione
- Superficie Edificabile (SE) max.: 25 mq.

- Destinazioni d'uso ammesse: commerciale
- Modalità d'attuazione: Intervento Edilizio diretto
- L'intervento dovrà prevedere il rispetto delle distanze minime tra le pareti finestrate.

**36. ATPUC4.10** – Bargino nuovo edificio produttivo

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

**37. ATID4.11** - Ponterotto completamento struttura esistente

Intervento per il potenziamento di un edificio produttivo esistente

- Superficie Edificabile (SE) max.: 400 mq.
- Altezza del fronte: 10 m.
- Destinazioni d'uso ammesse: industriale, artigianale
- Modalità d'attuazione: Intervento Edilizio diretto

**1. ATID5.2** convenzionato - San Pancrazio rimessaggio macchine agricole

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

**2. ATID5.3** – San Pancrazio tettoia ricovero mezzi

- Realizzazione di nuova tettoia ricovero mezzi
- Superficie Accessoria (SA) max.: 360 mq.
- Altezza del fronte: 4 m.
- Destinazioni d'uso ammesse: manufatto accessorio artigianale industriale
- Modalità d'attuazione: Intervento Edilizio diretto
- Il manufatto accessorio all'attività esistente sul lato opposto di via Certaldese dovrà essere realizzato sul confine nord dell'area di trasformazione.
- La copertura dovrà essere inclinata a doppia falda, realizzata con tecniche finitura e cromia che ne assicurino l'integrazione rispetto al tessuto edilizio contermini.

**41. ATID 5.4** convenzionato – San Pancrazio – Villa Guicciardini

(Prescrizioni e parametri di riferimento: vedi Allegato 1. Progetti Norma Aree di Trasformazione)

## Art. 149 - Opere pubbliche

1. Nelle tavole del PO sono individuate alcune aree all'interno delle quali sono previsti interventi per la realizzazione di nuovi edifici destinati ad attrezzature collettive, viabilità e percorsi pedonali.

2. In alcuni casi si tratta di opere puntuali per le quali il PO non individua in maniera puntuale l'area d'intervento ma solo la posizione indicativa. In tali casi l'area specifica di intervento sarà individuata con il progetto definitivo dell'opera.

3. Per ogni intervento di cui al presente articolo il PO stabilisce le quantità di nuova realizzazione in termini di Superficie Edificabile:

- a. San Casciano, struttura polivalente in materiale leggero da destinarsi a sale polivalenti e servizi igienici a servizio del parco, nell'ambito dell'intervento riferito all'area di trasformazione ATPA2.9 di cui all'Allegato 1 delle NTA.
- b. San Casciano, edificio per servizi igienici e di servizio all'attività all'interno dell'area sosta camper, via Colle d'Agnola. Superficie Edificabile (SE): 150 mq.
- c. Cerbaia, palestra di allenamento all'interno dell'area sportiva in via Lorenzo Bini Smaghi. Superficie Edificabile (SE): 800 mq altezza utile 6ml.
- d. San Casciano edificio atto ad ospitare spazi pubblici polivalenti in piazza Tacci. Superficie Edificabile (SE): 600 mq altezza utile 4ml.
- e. San Casciano, attrezzature sportive **e/o scolastiche** all'interno dell'area di trasformazione ATPA2.1 di cui all'Allegato 1 delle NTA.
- f. San Casciano, edificio per spazi a servizio dell'area sportiva in viale Garibaldi. Superficie Edificabile (SE): 350 mq.
- g. Chiesanuova, edificio destinato ad attrezzature collettive (ambulatorio medico e appartamento) all'interno dell'area di trasformazione ATPA 1.2 di cui all'Allegato 1 delle NTA.
- h. Nuova "Casa Comunale"**. Previsione di realizzare, nell'area soprastante la copertura dei volumi destinati a parcheggio di Via Terracini (ex Stianti), la nuova "Casa Comunale" per una superficie edificabile di 1.800 mq di SE.

Il nuovo edificio potrà svilupparsi su due piani fuori terra.

3bis Oltre agli interventi sopra detti le tavole del Piano Operativo individuano gli interventi seguenti:

- a – Percorsi ciclopedonali di nuova realizzazione:
    - collegamento tra il cimitero del Capoluogo e Spedaletto;
    - collegamento tra Spedaletto e Sant'Andrea in Percussina;
    - collegamento tra Via Argiano e Via Giuseppe di Vittorio;
    - tratto di Via Decimo;
    - collegamento tra Cerbaia e Cimitero di Via Empolese;
    - collegamento tra RSA San Martino e Via Mucciana;
    - collegamento tra Via Gentilino e parcheggio Via Don Milani a Spedaletto;
  - b- Nuova viabilità
    - completamento circonvallazione nord nel Capoluogo;
    - nuova strada di collegamento tra Via Etruria e Via di Lucciano
    - nuova strada di collegamento tra Via De Nicola e Via dei Cofferi
  - c- Nuovi parcheggi
    - nuovo parcheggio lungo Via di Lucciano;
    - nuovo parcheggio in Via Belgioioso a Chiesanuova
    - nuovo parcheggio zona industriale Ponterotto
    - nuovo parcheggio in Via dei Cofferi.
    - nuovo parcheggio pubblico nell'area fronteggiante l'ultimo tratto di via Montopolo.
  - d- Nuove aree a verde pubblico
    - Previsione di realizzare un'area a Verde Pubblico (V1) nell'area destinata dal PO adottato a Verde Privato (V4) posta all'estremità nord dell'edificato del Gentilino.
4. Gli interventi di cui al presente articolo sono riportati nel dettaglio nell'Allegato 6 – Opere Pubbliche, assieme alle relative schede di fattibilità geologica, nella tavola PO\_PO09\_3\_2\_TA\_Altrefunzioni e nel Piano Espropri. Per gli interventi compresi nelle aree di trasformazione, relativi alle opere a), e), g), così come elencate al precedente comma 3, il dettaglio e la relativa fattibilità geologica sono riportati direttamente nell'allegato 1 Progetti Norma Aree di Trasformazione (AT).

#### Art. 150 - Infrastrutture e beni soggetti ad esproprio

1. Le aree soggette a vincolo espropriativo sono quelle necessarie per la realizzazione di nuove opere pubbliche previste dal PO che non sono già di proprietà pubblica e che non sono collegate ad altri interventi o comprese in aree di trasformazione.
2. L'approvazione del PO costituisce per tali aree valore di apposizione di vincolo preordinato all'esproprio.
3. Esse corrispondono alle seguenti opere di interesse pubblico:

##### **Percorsi pedonali di progetto:**

- a. Capoluogo - Percorso di collegamento dal cimitero fino al raggiungimento della frazione di S. Andrea in Percussina lungo la Via degli Scopeti. (Vedi tav. PO.01 San Casciano Nord). Il percorso potrà essere realizzato sia in parte destra che sinistra della strada.  
Tutela: Aree compresa in immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art.136 del Codice, soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del DM 31/01/1966;
- b. percorso pedonale di collegamento su Via Empolese. Il percorso è previsto a partire da la zona del "Bardella" fino all'inizio di Via di Vittorio. (Vedi tav. PO.01 San Casciano Nord).  
Tutela: Aree compresa in immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art.136 del Codice, soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del DM 31/05/2001;
- c. percorso pedonale con contestuale allargamento della sede stradale del tratto di Via Decimo a partire da Villa la Palagina fino all'incrocio con Via Don Gino Gamannossi. (Vedi tav. PO.01 San Casciano Nord).  
Tutela: Aree compresa in immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art.136 del Codice, soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del DM 31/01/1966;
- d. percorso pedonale lungo Via Empolese. Il percorso è previsto per il collegamento del cimitero di Cerbaia fino al raggiungimento delle prime case della frazione. (Vedi tav. PO.04 Cerbaia - San Pancrazio).  
Tutela: Aree compresa in immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art.136 del Codice, soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del DM 31/05/2001;

- e. percorso pedonale lungo Via Empolese nel tratto di collegamento tra il tratto esistente presso la RSA S. Martino e Villa il Poggiale. (Vedi Tav. PO.09.3.2 Territorio Rurale – aree sottoposte a disciplina diversa da quella agricola). Il percorso potrà essere realizzato sia in parte destra che sinistra della strada.

Tutela: Aree compresa in immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art.136 del Codice, soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del DM 31/05/2001;

- f. percorso pedonale in località Spedaletto. Il percorso è partendo da Via del Gentilino fino al raggiungimento del verde pubblico di Via Don Milani. (Vedi Tav. PO.09.3.2 Territorio Rurale – aree sottoposte a disciplina diversa da quella agricola).

Tutela: Aree compresa in immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art.136 del Codice, soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del DM 31/01/1966.

**Nuovi tratti di strada di progetto:**

- a. completamento della circonvallazione del capoluogo. Tratto interessato a partire dall'incrocio con Via del Gentilino fino al raggiungimento dell'area di proprietà comunale del cantiere. (Vedi tav. PO.01 San Casciano Nord).

Tutela: Aree compresa in immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art.136 del Codice, soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del DM 31/01/1966;

- b. Località Ponterotto-Completamento della viabilità esistente mediante collegamento tra Via Etruria e Via di Lucciano. (Vedi tav. PO.05 Bargino - Ponterotto - Calzaiolo).

- c. Località Mercatale-Collegamento tra Via De Nicola e Via dei Cofferi. (Vedi Tav. PO.06 Mercatale – Montefiridolfi).

Tutela: Aree compresa in immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art.136 del Codice, soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del DM 31/01/1966;

**Parcheggi pubblici di progetto:**

- a. Località Ponterotto – Parcheggio su Via di Lucciano. (Vedi tav. PO.05 Bargino - Ponterotto - Calzaiolo).



## PARTE 4 - NORME TRANSITORIE E FINALI

### TITOLO I - SALVAGUARDIE E NORME TRANSITORIE

#### Art. 151 - Strumenti urbanistici e attività edilizia in corso

1. Nel rispetto di quanto disciplinato dalle normative regionali e nazionali dalla data di adozione fino alla data di efficacia del PO, la quale non può superare i tre anni dal provvedimento di adozione, devono essere applicate le misure di salvaguardia.

2. L'Amministrazione sospende ogni determinazione sulle domande di permesso a costruire in contrasto con il PO. Non sono altresì ammessi interventi soggetti a SCIA che risultino in contrasto con le norme e le previsioni del PO.

3. Sono fatti salvi:

- le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente non in contrasto con il PO;
- i piani attuativi di iniziativa privata e gli interventi diretti convenzionati ove sia già stata sottoscritta la relativa convenzione o atto d'obbligo alla data di adozione del presente PO. Eventuali varianti ai Piani Attuativi vigenti sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del presente PO. Negli elaborati del PO sono evidenziate con specifico segno grafico i Piani Attuativi in vigore sotto elencati di cui viene riportato il termine di efficacia;
- i permessi a costruire già rilasciati alla data di adozione del PO per i quali sia già stato dato effettivo inizio dei lavori alla data di adozione del PO;
- le segnalazioni certificate (SCIA), complete dei requisiti e degli elaborati tecnici e documenti prescritti dalla legge ai fini della loro efficacia, per le quali i relativi lavori siano stati effettivamente iniziati entro la data di entrata in vigore delle nuove previsioni.

4. Le parti degli interventi previsti nei titoli e atti abilitativi di cui sopra non completate entro il termine temporale massimo prescritto dalla legge per l'ultimazione di lavori sono oggetto di nuova istanza edilizia in conformità con i contenuti del presente PO.

5. Al termine del periodo di efficacia del Piano Attuativo, in assenza di specifica disciplina del PO, sugli edifici e sulle aree realizzati in esecuzione dei Piani approvati e convenzionati, possono essere effettuati, nel rispetto delle norme del Po, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso o aumento del numero delle unità immobiliari.

6. Sono confermate e fatte salve e possono pertanto trovare attuazione per le eventuali parti non ancora realizzate le previsioni dei seguenti Piani Attuativi, Piani unitari di sistemazione, PAPMAA approvati in applicazione delle previsioni del previgente RU:

- PAV01 – San Casciano – Piano di Recupero – scadenza 17.02.2020
- PAV02 – Mercatale - Piano unitario di sistemazione ai sensi art. 5 lettera E del RU – scadenza 07.11.2026
- PAV03 – Ponterotto - Piano unitario di sistemazione ai sensi art. 5 lettera E del RU – scadenza 05.11.2019
- PAV04 – Mercatale - Piano unitario di sistemazione ai sensi art. 5 lettera E del RU – scadenza 29.09.2024
- PAV05 – Castello di Gabbiano - Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA) con valenza di piano attuativo – scadenza 22.05.2023
- PAV06 – Bargino - Piano unitario di sistemazione ai sensi art. 5 lettera E del RU – scadenza 20.12.2024
- PAV07 – San Casciano - Piano unitario di sistemazione ai sensi art. 5 lettera E del RU – scadenza 19.07.2023
- PAV08 – Florence American Cemetery - Piano unitario di sistemazione ai sensi art. 5 lettera E del RU – scadenza 25.11.2023
- PAV09 – Quattro Strade - Progetto unitario ai sensi art. 91 comma 7 del RU – scadenza 27.10.2024
- PAV10 – Le Mandrie - Piano unitario di sistemazione ai sensi art. 5 lettera E del RU – scadenza

28.10.2023

- PAV11 – loc. Terciona - Progetto unitario ai sensi art. 92 comma 8 del RU – scadenza 12.12.2023
- Pav12 – San Casciano - Piano unitario di sistemazione ai sensi art. 5 lettera E del RU – scadenza 28.10.2023
- PAV13 - San Casciano – Piano di Recupero – BURT del 11.01.2017 valido fino al 11/01/2027
- PAV14 – Ponterotto - Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA) con valenza di piano attuativo – scadenza 22.08.2027
- PAV15 – Mercatale – Piano Attuativo – scadenza 22.11.2027
- PAV16 – La Romola – Piano di Lottizzazione – BURT del 27/06/2018 valido fino al 27.06.2028
- PAV17 - Piano di Recupero - BURT del 12/04/2017 valido fino al 12.04.2027
- PAV18 – San Casciano - Piano unitario di sistemazione ai sensi art. 5 lettera E del RU – scadenza 23.03.2017
- PAV19 - Tattoli — Progetto unitario ai sensi art. 92 comma 8 del RU – scadenza 27.07.27
- PAV20 – San Pancrazio - BURT del 20/07/2011 valido fino al 20/07/2021. Alla scadenza dell'efficacia del Piano di Recupero sull'immobile saranno consentiti gli interventi previsti dall'art. 85 comma 10 delle NTA del Piano Operativo.
- PAV21 – Casanova - Piano unitario di sistemazione ai sensi art. 5 lettera E del RU – scadenza 22.01.26
- PAV22 – San Casciano - Piano Attuativo – scadenza 30.03.29
- PAV23 – Spedaletto – Piano di Lottizzazione - scadenza 30.05.22

#### Art. 152 - Abrogazioni

1. Dalla data di approvazione del presente PO cessano di avere efficacia le disposizioni con esso in contrasto contenute in atti di governo o regolamenti comunali in precedenza approvati.

#### Art. 153 - Aree non pianificate

1. Le aree non pianificate, ai sensi dell'articolo 105 della LR 65/2014, sono quelle per le quali sia intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria o che risultino eventualmente non comprese nella regolamentazione e individuazione del presente PO. In esse sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza mutamento della destinazione d'uso o aumento del numero delle unità immobiliari, di edifici legittimamente esistenti, e nelle aree libere vi si applicano le norme stabilite per le aree libere nei centri abitati-verde urbano privato o pubblico

### TITOLO VIII - POTERI DI DEROGA

#### Art. 154 - Poteri di deroga

1. I poteri di deroga al PO sono esercitabili esclusivamente nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 97 della LR 65/2014.