



# COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica e Governo del Territorio

Piano Operativo

2019

## E Piano Operativo

**Sindaco**  
Alessandro Ghinelli

**Assessore all' Urbanistica**  
Marco Sacchetti

**Responsabile del Procedimento**  
Ing. Alessandro Farnè

RTI Raggruppamento Temporaneo di Professionisti  
**Studio D:RH Architetti associati**  
*Arch. Sergio Dinale*  
**Criteria srl**  
*Arch. Paolo Falqui*  
**Arch. Luca Di Figlia**  
**Urb. Matteo Scamporrino**  
**Avv. Agostino Zanelli Quarantini**

# E1

## Norme tecniche di attuazione

Garante dell'informazione e della partecipazione  
**Dott.ssa Daniela Farsetti**

Dirigente Servizio Pianificazione Urbanistica  
**Ing. Alessandro Farnè**

Dirigente Servizio Ambiente  
**Ing. Giovanni Baldini**

Dirigente Servizio Progettazione Opere Pubbliche  
**Ing. Antonella Fabbianelli**

Dirigente Progetto per lo sviluppo delle attività economiche negli ambiti Edilizia e SUAP e promozione del territorio  
**Ing. Paolo Frescucci**

Direttore Ufficio Mobilità  
**Ing. Roberto Bernardini**

Direttore Ufficio Programmazione e Sviluppo Economico del Territorio  
**Dott.ssa Stefania Guidelli**

#### **Ufficio del Piano**

Arch. Omero Angeli  
Dott.ssa Antonella Benocci  
Sig. Matteo Borri  
Dott. Giuseppe Cesari  
Arch. Fulvia Comanducci  
Arch. Elisabetta Dreassi  
Geol. Alessandro Forzoni  
Geom. Valentina Mazzoni  
Dott. Vincenzo Oliva  
Arch. Laura Pagliai  
Geom. Gianna Pezzuoli  
Ing. Deborah Romei  
Arch. Laura Rogialli  
Geol. Annalisa Romizi  
Sig.ra Fiorenza Verdelli

#### **Gruppo di progettazione**

##### **Studio D:RH Architetti associati**

Arch. Sergio Dinale  
Arch. Paola Rigonat Hugues  
Arch. Enrico Robazza  
Arch. Kristiana D'Agnolo  
Giulio Brocco

##### **Criteria srl**

Arch. Paolo Falqui  
Ing. Paolo Bagliani  
Arch. Veronica Saggi  
Geol. Andrea Soriga  
Arch. Laura Zanini  
Dott. Riccardo Frau  
Ing. Gianfilippo Serra  
Dott. Vittorio Serra  
Ing. Roberto Ledda  
Dott.ssa Cinzia Marcella Orrù

##### **Indagini geologiche e idrauliche**

Geol. Maurizio Costa  
Geol. Antonio Pitzalis  
Ing. Pietro Chiavaccini (Prima STP)  
Ing. Elisa Formica

**Arch. Matteo Scamporrino**

**Urb. Luca Di Figlia**

**Avv. Agostino Zanelli Quarantini**

## INDICE

PARTE I	DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
TITOLO I	CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO OPERATIVO.....	2
Articolo 1	Contenuti del Piano Operativo.....	2
Articolo 2	Elaborati del Piano operativo.....	2
Articolo 3	Rapporto del Piano Operativo con il Piano Strutturale.....	3
TITOLO II	DEFINIZIONI E MODALITA' ATTUATIVE.....	4
Articolo 4	Definizioni urbanistiche ed edilizie.....	4
Articolo 5	Tipologie degli interventi edilizi.....	4
Articolo 6	Modalità attuative degli interventi edilizi.....	4
Articolo 7	Permesso di Costruire convenzionato.....	4
Articolo 8	Progetti unitari convenzionati.....	5
Articolo 9	Ambiti di trasformazione soggetti a Piano urbanistico attuativo.....	5
TITOLO III	DESTINAZIONI D'USO.....	11
Articolo 10	Disposizioni generali.....	11
Articolo 11	Classificazione delle destinazioni d'uso e carico urbanistico.....	12
Articolo 12	Dotazioni di parcheggi privati in relazioni al carico urbanistico.....	14
TITOLO IV	PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA, MISURE DI INCENTIVAZIONE.....	15
Articolo 13	Perequazione urbanistica.....	15
Articolo 14	Compensazione urbanistica.....	15
Articolo 15	Misure di incentivazione.....	16
TITOLO V	VINCOLI E TUTELE.....	20
Articolo 16	Vincoli e fasce di rispetto.....	20
Articolo 17	Beni culturali.....	21
Articolo 18	Beni paesaggistici.....	21
Articolo 19	Aree di potenziale interesse e rischio archeologico.....	22
Articolo 20	Aree appartenenti alla rete ecologica comunitaria Natura 2000.....	23
PARTE II	GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....	24
TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI PER IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	25
Articolo 21	Patrimonio edilizio esistente.....	25
Articolo 22	Interventi sempre ammessi nel patrimonio edilizio esistente.....	25
Articolo 23	Edifici esistenti e crediti edilizi.....	25
Articolo 24	Patrimonio storico urbano ed extraurbano.....	26

TITOLO II	IL TERRITORIO URBANIZZATO.....	29
Capo I	MODALITA' DI CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO.....	29
Articolo 25	Classificazione del territorio urbanizzato per ambiti funzionali.....	29
Articolo 26	Ambiti non specializzati della mixité urbana.....	29
Articolo 27	Ambiti specializzati.....	29
Capo II	MODALITA' DI INTERVENTO NEL TERRITORIO URBANIZZATO.....	31
Articolo 28	Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione: centro storico del capoluogo.....	31
Articolo 29	Parchi, giardini pubblici e aree verdi interne al centro storico del capoluogo.....	43
Articolo 30	Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione esterni al centro storico del capoluogo.....	46
Articolo 31	Ambiti a bassa trasformabilità di recente formazione esito di processi unitari a carattere identitario.....	46
Articolo 32	Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana....	48
Articolo 33	Ambiti a media trasformabilità della produzione.....	50
Articolo 34	Ambiti a media trasformabilità del commercio.....	51
Articolo 35	Ambiti ad alta trasformabilità.....	52
Articolo 36	Ambiti non trasformabili.....	53
TITOLO III	IL TERRITORIO RURALE.....	54
Capo I	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE.....	54
Articolo 37	Il territorio rurale.....	54
Articolo 38	Obiettivi di Piano e qualità del territorio rurale (art. 68 LR65/2014).....	54
Articolo 39	Articolazione e classificazione del territorio rurale.....	55
Articolo 40	Aree ad elevato grado di naturalità (TR.N).....	56
Articolo 41	Aree agricole e forestali (TR.A).....	56
Capo II	DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO RURALE.....	58
Sezione I	Disciplina degli ambiti urbanistici omogenei.....	58
Articolo 42	Aree ad elevato grado di naturalità (TR.N): Disciplina generale.....	58
Articolo 43	TR.N1 - Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana	59
Articolo 44	TR.N2 - Sistema ambientale collinare dell'Alpe di Poti e di Sargiano....	60
Articolo 45	TR.N3 - Sistema ambientale fluviale della valle dell'Arno.....	61
Articolo 46	TR.N4 - Corridoio fluviale e ripariale del Canale Maestro.....	61
Articolo 47	TR.N5 – Sistema ambientale dei versanti collinari di La Loggia e Punta Poggio.....	62

Articolo 48	Aree agricole e forestali (TR.A): disciplina generale.....	63
Articolo 49	TR.A1 Ambiti agricoli di fondovalle.....	63
Articolo 50	TR.A2 Ambiti agricoli di alta pianura.....	64
Articolo 51	TR.A3 Ambiti agricoli di fondovalle ampio - Valle dell'Arno.....	65
Articolo 52	TR.A4 Ambiti agricoli di pianura - Piana di Arezzo, Cafaggio e Meliciano 66	
Articolo 53	TR.A5 Ambiti agricoli di pianura - Valdichiana.....	67
Articolo 54	TR.A6 Ambiti agricoli della pianura bonificata.....	68
Articolo 55	TR.A7 Ambiti agricoli collinari.....	69
Articolo 56	TR.A8 Versanti agricoli terrazzati.....	70
Articolo 57	Nuclei rurali.....	70
Sezione II	Disciplina delle aree di rispetto e salvaguardia.....	72
Articolo 58	Ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici.....	72
Articolo 59	Ambiti periurbani.....	72
Articolo 60	Aree di pertinenza delle ville e degli edifici specialistici.....	73
Articolo 61	Ambito di salvaguardia del pedecolle di Rigutino e Policiano.....	74
Articolo 62	Rilievi insulari.....	74
Articolo 63	Elementi della rete ecologica locale.....	74
Articolo 64	Viabilità storica.....	75
Capo III	DISPOSIZIONI PER IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NEL TERRITORIO RURALE .....	77
Articolo 65	Interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente.....	77
Articolo 66	Usi compatibili degli edifici esistenti.....	77
Articolo 67	Condizioni per il mutamento di destinazione d'uso agricola.....	78
Articolo 68	Sistemazioni pertinenziali degli edifici.....	79
Articolo 69	Edifici e attività produttive e ricettive diffuse nel territorio rurale.....	80
Capo IV	DISPOSIZIONI PER GLI INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE.....	81
Articolo 70	Criteri di localizzazione.....	81
Articolo 71	Caratteri tipologici.....	81
Articolo 72	Locali pertinenziali interrati e seminterrati.....	82
Articolo 73	Aree di pertinenza.....	83
Articolo 74	Recinzioni dei fondi agricoli.....	83
Capo V	MODALITÀ DI INTERVENTO NEL TERRITORIO RURALE.....	85
Articolo 75	Soggetti e modi di intervento.....	85
Sezione I	Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo.....	85

Articolo 76	Trasformazioni consentite mediante intervento edilizio diretto.....	85
Articolo 77	Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo.....	85
Articolo 78	Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola	86
Articolo 79	Manufatti aziendali che necessitano trasformazioni permanenti al suolo	87
Articolo 80	Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del Programma Aziendale	87
Articolo 81	Costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie minime.....	88
Sezione II	Disciplina delle trasformazioni con Piano Aziendale.....	90
Articolo 82	Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (art. 74 LR65/2014).....	90
Articolo 83	Interventi di miglioramento paesaggistico ambientale.....	90
Articolo 84	Superfici fondiarie minime e parametri dimensionali.....	91
Articolo 85	Interventi di nuova edificazione.....	92
Articolo 86	Abitazioni rurali tramite PAPMAA.....	92
Articolo 87	Annessi agricoli tramite PAPMAA.....	93
Sezione III	Disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo.....	94
Articolo 88	Interventi consentiti.....	94
Articolo 89	Manufatti per l'attività agricola amatoriale.....	94
Articolo 90	Manufatti per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie e per la pesca.....	95
PARTE III	SERVIZI E ATTEREZZATURE.....	98
TITOLO I	CLASSIFICAZIONE E ARTICOLAZIONE DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE.....	99
Capo I	MODALITA' DI CLASSIFICAZIONE.....	99
Articolo 91	Articolazione dei servizi.....	99
Articolo 92	Servizi con consumo di suolo edificati.....	99
Articolo 93	Servizi con consumo di suolo prevalentemente non edificati.....	100
Articolo 94	Servizi senza consumo di suolo.....	100
Articolo 95	Servizi senza consumo di suolo funzionali alla rete ecologica.....	100
Articolo 96	Ambiti funzionali alla rete ecologica in ambito urbano.....	100
Articolo 97	Attrezzature della mobilità: parcheggi.....	101
Articolo 98	Attrezzature della mobilità: ambiti ferroviari.....	101

Articolo 99	Attrezzature della mobilità: ambito aeroportuale.....	101
Articolo 100	Attrezzature della mobilità: viabilità.....	101
Articolo 101	Attrezzature della mobilità: percorsi pedonali e ciclabili.....	101
Articolo 102	Attrezzature della mobilità: altri impianti.....	101
TITOLO II MODALITA' ATTUATIVE DELLE PREVISIONI RIGUARDANTI I SERVIZI.....		102
Articolo 103	Modalità di acquisizione dei suoli destinati ai servizi.....	102
Articolo 104	Realizzazione di servizi da parte di amministrazioni pubbliche.....	103
Articolo 105	Realizzazione di servizi da parte di soggetti diversi dall'amministrazione comunale.....	103
Articolo 106	Indici e parametri per i servizi realizzati da soggetti diversi dall'amministrazione comunale.....	104
Articolo 107	Aree per servizi negli ambiti di trasformazione.....	105
Articolo 108	Aree per servizi negli ambiti assoggettati a Progetti Unitari Convenzionati.....	106
Articolo 109	Aree per servizi negli ambiti assoggettati a Permessi di Costruire convenzionato.....	106
Articolo 110	Aree per servizi negli interventi di mutamento delle destinazioni d'uso	107
PARTE IV TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI		108
.....		108
TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....		109
Articolo 111	Previsioni quinquennali del Piano Operativo.....	109
TITOLO II DISPOSIZIONE SPECIFICHE RELATIVE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....		112
Articolo 112	UTOE 1. Sistema urbano della città murata.....	112
Articolo 113	UTOE 02 - Corridoio ferroviario e dei servizi urbani.....	118
Articolo 114	UTOE 03 - Settore urbano meridionale di Saione, San Donato e Pesciola.....	134
Articolo 115	UTOE 04 - Direttrice insediativa della Via Fiorentina.....	141
Articolo 116	UTOE 06 – Sistema collinare ed insediativo di Agazzi e della Piana di Molin Bianco.....	147
Articolo 117	UTOE 07 - Piana agricola urbanizzata di Santa Firmina e Bagnoro.....	149
Articolo 118	UTOE 09 –Settore urbano orientale dei Cappuccini.....	150
Articolo 119	UTOE 10 – Margine agricolo orientale di Staggiano.....	153
Articolo 120	UTOE 11 - Piana agricola di Arezzo.....	157
Articolo 121	UTOE 14 - Piana agricola urbanizzata occidentale (da Indicatore a Battifolle).....	189
Articolo 122	UTOE 15 - Val di Chiana e sistema della bonifica Leopoldina.....	194

PARTE V FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA.....	200
Articolo 123 Condizioni di fattibilità.....	200
Articolo 124 Fattibilità Geologica.....	201
Articolo 125 Fattibilità Idraulica.....	203
Articolo 126 Fattibilità Sismica.....	204
Articolo 127 Attribuzione della fattibilità.....	205
PARTE VI DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....	208
Articolo 128 Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie.....	208
Articolo 129 Piani Attuativi vigenti e programmi in corso.....	208
Articolo 130 Indirizzi per la revisione dei piani attuativi vigenti:.....	209
Articolo 131 Aree per attività estrattive.....	210
Articolo 132 Rapporto con il Regolamento Edilizio e con altri piani di settore.....	210
Articolo 133 Norme finali.....	211
APPENDICE 1: Bozza di regolamento per la gestione dei diritti edificatori e la costituzione del registro dei crediti edilizi.....	212
APPENDICE 2: Elenco piani e programmi attuativi e stato della loro attuazione.....	215
APPENDICE 3: DISPOSIZIONI per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano.....	219



**PARTE I      DISPOSIZIONI GENERALI**

## TITOLO I CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO OPERATIVO

### Articolo 1 Contenuti del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo è atto di governo del territorio che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale. Esso è redatto secondo le disposizioni nazionali e regionali in materia urbanistica.

2. La Parte I delle presenti Norme del Piano Operativo contiene le *disposizioni generali*; la Parte II contiene la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti; la Parte III contiene la disciplina per i servizi e le attrezzature; la parte V contiene le disposizioni relative alla fattibilità geologica, idraulica e sismica; la parte VI contiene le disposizioni transitorie e finali.

Tutte le parti sopra indicate sono valide a tempo indeterminato salvo diversa disposizione di legge.

3. La Parte IV contiene la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio. Essa è valida per cinque anni successivi alla sua approvazione.

### Articolo 2 Elaborati del Piano operativo

1. Gli elaborati del piano operativo sono i seguenti:

- Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione, scala 1:15.000 (intero territorio comunale, 4 fogli), 1:5000 (territorio urbanizzato ambito centrale e frazioni), 1:2000 (centro storico del capoluogo, 1 foglio),
- Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive, scala 1:15.000 (intero territorio comunale, 4 fogli), 1:5000 (territorio urbanizzato ambito centrale e frazioni),
- Vincoli e fasce di rispetto, scala 1:15.000 (intero territorio comunale, 4 fogli),
- Ambiti e aree di pertinenza e salvaguardia, scala 1:15.000 (intero territorio comunale, 4 fogli),
- Zone territoriali omogenee, scala 1:30.000 (intero territorio comunale, 1 foglio), 15.000 (territorio urbanizzato ambito centrale, 4 fogli),
- Norme tecniche di attuazione e relativi allegati,
- Schede edifici di valore,
- Relazione illustrativa di sintesi

2. Hanno valore prescrittivo i seguenti elaborati:

- Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione,
- Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive
- Vincoli e fasce di rispetto, scala 1:15.000 (intero territorio comunale, 4 fogli),
- Ambiti e aree di pertinenza e salvaguardia, scala 1:15.000 (intero territorio comunale, 4 fogli),
- Zone territoriali omogenee, scala 1:30.000,
- Norme tecniche di attuazione e relativi allegati,
- Schede edifici di valore.

3. L'elaborato grafico relativo agli "Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione" è finalizzato alla gestione e trasformazione della città privata.

4. L'elaborato grafico relativo agli "Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive" è finalizzato alla gestione e trasformazione della città pubblica e collettiva.

5. La tavola "Zone territoriali omogenee" è finalizzata all'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444,

### **Articolo 3 Rapporto del Piano Operativo con il Piano Strutturale**

1. Il Piano Operativo si attua nel rispetto degli indirizzi di tutela del Piano Strutturale e in coerenza con gli obiettivi e le eventuali direttive e prescrizioni delle invariante strutturali.

## TITOLO II      **DEFINIZIONI E MODALITA' ATTUATIVE**

### **Articolo 4      Definizioni urbanistiche ed edilizie**

1. Le definizioni urbanistiche ed edilizie sono definite nel Regolamento Edilizio comunale.

### **Articolo 5      Tipologie degli interventi edilizi**

1. Ai fini delle presenti norme gli interventi edilizi sono definiti nella legge regionale vigente (L.R. 65/2014) con le specificazioni di cui alle presenti norme relativamente agli ambiti a bassa trasformabilità del centro antico del capoluogo (Articolo 28) e al patrimonio storico urbano ed extraurbano (Articolo 24).

### **Articolo 6      Modalità attuative degli interventi edilizi**

1. In conformità alle previsioni del Piano operativo, l'attuazione degli interventi edilizi avviene con:

- **modalità diretta**, mediante l'esercizio dell'attività edilizia libera o la formazione del titolo abilitativo nelle forme di cui alla legislazione vigente;
- **modalità diretta convenzionata**, subordinata alla sottoscrizione da parte del soggetto legittimato di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, o alla stipulazione di una convenzione anch'essa da registrare e trascrivere, atti entrambi preordinati all'esercizio dell'attività edilizia o alla formazione del titolo abilitativo; per tale modalità valgono inoltre le indicazioni di cui al successivo Articolo 7;
- **progetti unitari convenzionati** di cui al successivo Articolo 8;
- **modalità subordinata a pianificazione urbanistica attuativa**, mediante il ricorso a piani urbanistici attuativi o a programmazione negoziata da predisporre secondo le indicazioni di cui ai successivi articoli.
- **Progetti di opere pubbliche** ai sensi della normativa vigente in materia.

2. Gli interventi edilizi attuabili mediante modalità diretta convenzionata, Progetti Unitari Convenzionati e Piani Urbanistici Attuativi sono autorizzati solo a seguito della realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione previste dalla relativa convenzione.

### **Articolo 7      Permesso di Costruire convenzionato**

1. Le aree interessate da Permesso di Costruire convenzionato rappresentano gli interventi di modesta dimensione che si configurano come integrazione del tessuto urbanizzato esistente anche attraverso il miglioramento delle dotazioni di interesse pubblico ad esse richiesto.

2. Per i permessi di costruire convenzionato si fa riferimento alle disposizioni di cui al Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001).

3. Le aree interessate da Permesso di Costruire Convenzionato sono individuate negli elaborati grafici del Piano Operativo e sono identificate dalla sigla composta dall'UTOE di appartenenza e da un numero progressivo.

## **Articolo 8 Progetti unitari convenzionati**

1. I Progetti unitari convenzionati individuano all'interno del territorio urbanizzato quegli interventi di modesta dimensione che si configurano come integrazione del tessuto urbanizzato esistente anche attraverso il miglioramento delle dotazioni di interesse pubblico ad esse richiesto. Per tale modalità di intervento si fa riferimento all'articolo 121 della L.R. 65/2014.

2. I Progetti unitari convenzionati si attuano attraverso intervento diretto convenzionato.

3. Il progetto unitario convenzionato è composto degli elaborati aventi i contenuti indicati ai commi 2, 3 e 4 dell'art.121 della L.R.65/2014 ed è approvato dalla Giunta Comunale con le procedure indicate al comma 5 dello stesso art.121.

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

5. Nelle presenti norme, per ciascun Progetto Unitario Convenzionato, sono riportati:

- l'individuazione dell'ambito e gli obiettivi di intervento;
- le direttive e le prescrizioni da seguire nella predisposizione dei progetti;
- i principali parametri dimensionali;
- le destinazioni d'uso non ammesse.

6. Nelle aree appartenenti ai progetti unitari convenzionati fino all'attuazione degli interventi previsti dal Piano Operativo su edifici e spazi aperti sono consentiti solo interventi di manutenzione e quelli finalizzati al superamento delle barriere architettoniche. Non sono pertanto ammessi, in particolare, il cambio di destinazione d'uso e la suddivisione delle unità immobiliari.

7. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione degli interventi previsti dal Piano Operativo gli edifici e le aree di pertinenza saranno da classificare come Ambiti a bassa trasformabilità di recente formazione esito di processi unitari.

8. I Progetti unitari convenzionati sono ammessi anche per il Patrimonio storico urbano ed extraurbano alle condizioni definite all'Articolo 24.

9. I progetti unitari convenzionati sono individuati negli elaborati grafici del Piano Operativo e sono identificati dalla sigla composta dall'UTOE di appartenenza e da un numero progressivo.

## **Articolo 9 Ambiti di trasformazione soggetti a Piano urbanistico attuativo**

### Disposizioni generali

1. Gli ambiti di trasformazione sono individuati negli elaborati grafici del Piano Operativo e sono identificati dalla sigla composta dall'UTOE di appartenenza e da un numero progressivo.
2. Per ciascun ambito di trasformazione vengono previsti interventi di trasformazione urbanistica. Tali interventi sono definiti in linea di massima e con scelte che nelle successive fasi del processo di pianificazione troveranno definizione con piani o programmi attuativi, che dovranno risultare preordinati al perseguimento degli obiettivi indicati nelle presenti disposizioni.
3. Gli interventi si attuano mediante strumenti urbanistici attuativi così come previsti nelle presenti norme tecniche di attuazione. Relativamente alla costituzione di consorzi per la realizzazione dei piani attuativi e dei Progetti Unitari Convenzionati si fa riferimento all'art. 108 della L.R. 65/2014.
4. Nell'attuazione delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione deve essere rispettato il complesso sistema di vincoli e tutele di cui alle presenti Norme di attuazione e rappresentate negli elaborati grafici del Piano.
5. Per gli edifici esistenti negli ambiti di espansione o trasformazione, in pendenza dell'approvazione dei piani o programmi attuativi, sono ammessi i soli interventi di manutenzione e quelli finalizzati al superamento delle barriere architettoniche.
6. Negli ambiti di trasformazione soggetti a Piano Urbanistico Attuativo trovano applicazione le disposizioni relative alla perequazione e compensazione urbanistica di cui all'Articolo 13 e all'Articolo 14 delle presenti norme.
7. Negli ambiti di espansione o trasformazione non trovano applicazioni eventuali norme statali o regionali di deroga.
8. La procedura di Valutazione Ambientale Strategica nella procedura di formazione del Piano urbanistico attuativo è obbligatoria nei casi previsti dalle vigenti norme statali e regionali.

#### Schede di indirizzo

9. Per ciascun ambito di trasformazione viene definita una scheda di indirizzo per la successiva predisposizione dei successivi piani o programmi attuativi.
10. Nelle schede di indirizzo, per ciascun ambito di trasformazione oggetto di piano urbanistico attuativo, sono riportati:
  - gli obiettivi di intervento;
  - le direttive e le prescrizioni da seguire nella predisposizione dei progetti e nella predisposizione della convenzione allegata allo strumento urbanistico attuativo;
  - i principali parametri dimensionali;
  - le destinazioni d'uso non ammesse.
  - le schede grafiche contenenti indicazioni di grande massima finalizzate a precisare gli obiettivi dell'intervento
11. Relativamente alle superfici da destinare a servizi (standard urbanistici) si fa

riferimento a quanto stabilito nelle presenti norme. Tutte le proprietà devono concorrere pro-quota alla cessione delle superfici destinate a servizi ed attrezzature pubbliche degli ambiti di trasformazione in funzione della destinazione d'uso che si andrà ad insediare. È ammessa la monetizzazione delle superfici per servizi se espressamente indicato nelle successive schede. La quantità di superfici per servizi è intesa come minimo da garantire; durante l'iter di redazione e approvazione degli strumenti attuativi, descritto nelle presenti norme, tale quantità minima potrà essere ulteriormente definita in relazione al raggiungimento degli obiettivi stabiliti per ciascun ambito di trasformazione. La quantità di superfici per servizi si intendono aggiuntive a quelle derivanti dall'applicazione di misure perequative.

12. Il Comune, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici, può sempre acquisire, mediante l'avvio di una procedura espropriativa, le aree da destinare a servizi o a infrastrutture previste all'interno degli ambiti di trasformazione qualora il privato non proceda alle trasformazioni previste e alle relative cessioni. I diritti edificatori connessi alle aree che il Comune intende acquisire mediante procedura espropriativa rimangono in capo al Comune stesso. In questo caso i diritti edificatori possono essere successivamente ceduti dal Comune ai privati che ne facciano richiesta ad un prezzo stabilito in apposito allegato al Bilancio comunale, periodicamente aggiornato. Tali diritti edificatori possono essere utilizzati per far fronte alla quota obbligatoria di Superficie edificabile Se a fini compensativi previsti negli ambiti di trasformazione, I proventi derivanti dalla cessione dei diritti edificatori sono obbligatoriamente impiegati per la realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche.

13. Relativamente alle misure perequazione e compensazione urbanistica si fa riferimento all'Articolo 13 e all'Articolo 14 delle presenti norme

14. Le opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico del soggetto proponente l'insediamento. Si intende per urbanizzazione primaria l'insieme delle opere così come indicate dalla legislazione vigente e comunque l'insieme di opere funzionali al corretto insediamento degli edifici.

15. La proposta di trasformazione contenuta nelle schede può essere attuata per successivi stralci funzionali da prevedersi nello strumento urbanistico attuativo.

La realizzazione per stralci è consentita a condizione che:

- la Superficie edificabile Se massima ammissibile in applicazione degli Indici di edificabilità territoriale e la superficie da destinare a servizi siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni contenute nel repertorio dei Progetti Norma e proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;
- gli operatori provvedano alla cessione pro-quota delle superfici da destinare a servizi e attrezzature pubbliche e alla realizzazione delle strade e alle opere di allacciamento ai pubblici servizi.

Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà garantire una corretta dislocazione sia dei fabbricati sia degli standard urbanistici. In particolare dovrà essere garantita la successiva possibilità di intervento per i soggetti coinvolti dalle indicazioni per l'ambito di intervento stesso, anche se non proponenti l'eventuale stralcio attuativo.

Al fine di garantire l'ottimale attuazione degli interventi il soggetto proponente lo stralcio dovrà predisporre uno schema direttore che verrà assunto in consiglio comunale unitamente alla proposta di piano attuativo.

Lo schema direttore dovrà contenere:

- la perimetrazione dello stralcio;
- gli interventi pubblici eventualmente previsti (compresi gli interventi sulla viabilità e sui sottoservizi a rete) e gli interventi di mitigazione paesaggistica relativi allo stralcio e la loro coerenza con gli obiettivi complessivi oltre che con la completa realizzazione degli stessi;
- l'assetto morfologico e tipologico dello stralcio e la sua coerenza con quello complessivo eventualmente definito nella scheda dell'ambito di trasformazione.

Lo schema direttore non ha funzione conformativa dell'assetto giuridico dei suoli ed è strumento di riferimento per le verifiche di coerenza delle proposte di intervento.

In relazione agli approfondimenti conoscitivi, progettuali, alle opportunità che si aprono all'interno del rapporto negoziale e agli elementi di compartecipazione e sinergia con altri interventi di qualificazione del contesto, lo schema direttore dell'ambito di trasformazione può essere modificato nel momento in cui verrà effettuata la redazione dei piani attuativi successivi al primo. Tali eventuali modifiche devono rimanere conformi agli elementi prescrittivi della scheda contenuta nel repertorio dei progetti norma.

Gli oneri relativi alla redazione dello schema direttore sono di competenza del soggetto proponente lo stralcio. L'Amministrazione Comunale terrà, per tramite dell'ufficio preposto, un registro dei parametri edificatori ed infrastrutturali contenuti nello schema direttore.

Nel caso di intervento per stralci, la verifica di tutti gli indici dovrà essere effettuata unicamente per l'area di competenza catastale.

16. In fase di predisposizione dei piani attuativi, da definirsi secondo le modalità e procedure descritte nelle presenti norme, sono consentite modifiche dei perimetri degli ambiti di trasformazione.

Le modifiche di cui sopra sono ammesse solo in funzione:

- della suddivisione di un ambito in più ambiti,
- di mere rettifiche di delimitazioni ritenute necessarie in seguito alle risultanze di verifiche relative allo stato dei luoghi o stralci di aree di limitata estensione che risulti possibile escludere dall'ambito senza pregiudicare gli obiettivi da perseguire con il previsto strumento di pianificazione o programmazione attuativa.

Sulle aree escluse dagli ambiti di intervento, in seguito alle rettifiche od agli stralci di cui sopra, fino ad una nuova loro disciplina da promuovere con modifiche del Piano Operativo, sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, gli interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche, gli interventi di ristrutturazione conservativa senza cambio di destinazione d'uso.

#### Procedimento formativo

17. Prima della redazione del progetto di un piano o programma attuativo, ovvero prima che si configuri la conformazione edificatoria dei suoli, in funzione della rilevanza dell'intervento l'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Giunta comunale, può avviare un procedimento avente ad oggetto consultazioni ed approfondimenti e, in alcuni casi, concertazioni o negoziazioni in applicazione delle disposizioni di cui ai punti successivi.

18. La Giunta comunale provvederà a convocare una riunione entro 20 giorni dalla decisione dell'amministrazione comunale di avviare il procedimento di cui al



precedente comma. Alla stessa e alle riunioni successive potranno essere chiamati a partecipare consulenti di fiducia del Comune e dei proprietari interessati, rappresentanti di enti pubblici interessati, enti erogatori di servizi pubblici, ecc.

19. Nel corso della suddetta riunione, potrà essere presa in considerazione, per iniziativa degli interessati o dell'amministrazione comunale, l'ipotesi dell'avvio di una negoziazione avente ad oggetto l'utilizzo delle incentivazioni previste dalle presenti norme.

20. A conclusione della suddetta riunione verrà decisa, considerando i tempi occorrenti per le eventuali verifiche e comunque non oltre 30 giorni dalla conclusione della prima riunione preliminare, la data della successiva riunione nel corso della quale:

- interverranno gli approfondimenti occorrenti ai fini della suddetta definizione delle scelte,
- potranno già essere formulate ipotesi di definizione delle scelte stesse,
- verranno individuati, previa l'acquisizione delle valutazioni della Commissione Assetto del Territorio eventualmente ritenute necessarie od opportune dal Dirigente del competente ufficio del Comune, possibili modi di soluzione dei problemi da affrontare al fine di promuovere una corretta integrazione dei nuovi insediamenti nei contesti urbani e territoriali nei quali essi dovrebbero essere realizzati.

21. Ai fini di cui sopra verrà redatto e sottoscritto dai partecipanti documento conclusivo della fase.

I proprietari interessati, dopo la conclusione della fase di confronto di cui ai precedenti punti e della negoziazione eventualmente concordata, presentano al Comune uno schema di assetto preliminare costituito da elaborati contenenti almeno le seguenti indicazioni:

- localizzazione dei volumi edificatori e loro quantificazione,
- localizzazione delle aree per servizi e loro quantificazione,
- localizzazione delle aree cedute a fini perequativi e loro quantificazione
- indicazione dei percorsi carrabili, ciclabili e pedonali,
- misure di inserimento paesaggistico.

22. Entro 45 giorni dalla data della presentazione dello schema preliminare di cui al precedente punto la Commissione Assetto del Territorio, acquisita anche conoscenza delle risultanze del confronto di cui sopra, si pronuncerà con apposito atto sull'ipotesi di soluzione prospettata, sentito il parere dei competenti uffici e delle risultanze delle negoziazioni eventualmente intervenute. La Commissione Assetto del Territorio potrà con detto *atto* indicare come necessarie e/o comunque suggerire modifiche od integrazioni della proposta di definizione avanzata dagli interessati con lo schema di assetto preliminare nella prospettiva della redazione del progetto di piano o programma attuativo.

23. Dopo l'indicata pronuncia i proprietari interessati potranno comunque, accettando o meno richieste o suggerimenti di modifiche e considerando anche eventuali sviluppi delle negoziazioni comportanti la prospettazione della eventuale edificabilità aggiuntiva, far redigere il progetto di piano o programma attuativo da sottoporre ad adozione e successiva approvazione.

24. Nel caso di intervento per sub-ambiti per l'adozione e approvazione dei relativi piani attuativi non è necessaria la partecipazione e/o sottoscrizione degli stessi piani da parte di tutti i soggetti coinvolti all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione complessivo.

### TITOLO III DESTINAZIONI D'USO

#### Articolo 10 Disposizioni generali

1. Le destinazioni d'uso, come articolate nel successivo articolo, sono liberamente insediabili senza alcuna esclusione distinzione e rapporto percentuale predefinito. Sono fatte salve le limitazioni all'insediamento su siti inquinati come da normativa vigente. Sono inoltre fatte salve eventuali e più specifiche disposizioni di cui alle presenti norme o di cui a regolamenti comunali vigenti e le disposizioni di cui al Testo Unico delle Leggi Sanitarie (R.D. 27 luglio 1934 n° 165, artt. 216 e 217).

2. Il mutamento delle destinazioni d'uso di un immobile attuato con opere edilizie tra le categorie principali di destinazione d'uso, di cui al successivo articolo, costituisce mutamento rilevante di destinazione d'uso. Esso comporta il reperimento delle aree per servizi e dotazioni secondo quanto previsto e quantificato dalle presenti norme.

3. Il mutamento delle destinazioni d'uso di un immobile tra le categorie principali di destinazione d'uso, di cui al successivo articolo, se consentite dalle presenti norme, è oneroso se comporta incremento di carico urbanistico secondo quanto riportato nella seguente tabella:

<i>Destinazione attuale</i>	<i>Destinazione prevista</i>	<i>Onerosità</i>
Residenziale	Altra destinazione	Si se comporta incremento di carico urbanistico
Altra destinazione	Residenziale	Si se comporta incremento di carico urbanistico
Agricola	Altra destinazione	Si

4. Preventivamente all'esecuzione di cambi di destinazioni d'uso tra categorie principali, ai fini della qualità dei suoli su immobili o parti di essi ricompresi in aree già oggetto di indagine o già bonificate, dovrà essere condotta, in conformità con quanto previsto dalla normativa, una nuova indagine ed eventualmente un nuovo intervento di bonifica.

5. La destinazione d'uso attuale di un immobile è definita con i criteri e le procedure della vigente normativa regionale e, in particolare a quanto stabilito dall'articolo 99 della L.R. 65/14. La categoria di destinazione d'uso di un immobile è quella prevalente in termini di superficie utile.

6. Nel caso in cui l'uso attuale dell'unità immobiliare contrasti con le destinazioni d'uso previste dal Piano Operativo, sono ammessi, oltre che gli interventi rivolti al suo adeguamento allo stesso, quelli fino alla manutenzione straordinaria e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

## **Articolo 11 Classificazione delle destinazioni d'uso e carico urbanistico**

1. In conformità con la legislazione vigente le destinazioni d'uso si articolano nelle seguenti categorie principali:

- Du\_A. Residenziale
- Du\_B. industriale e artigianale
- DU\_C. Commerciale al dettaglio
- DU\_D. Turistico ricettivo
- DU\_E. Direzionale e di servizio
- DU\_F. Commerciale all'ingrosso e depositi
- DU\_G. Agricola e funzioni connesse.

2. Ai fini dell'attribuzione del carico urbanistico per la determinazione della dotazione di parcheggi e in relazione a prescrizioni particolari, le categorie principali di destinazione d'uso sopra descritte possono articolarsi nelle sottocategorie di seguito elencate.

### **Du\_A. Residenziale**

La destinazione d'uso residenziale comprende i servizi connessi alla residenza correlati alle esigenze primarie dei cittadini quali i negozi di prima necessità, gli studi professionali qualora occupino parte dell'edificio o dell'abitazione, i bar.

La destinazione d'uso residenziale comprende inoltre i collegi e le strutture ricettive extralberghiere in accordo con le disposizioni di cui alla L.R. 86/2016.

Carico urbanistico della destinazione Du\_A residenziale: basso.

### **Du\_B – Industriale e artigianale**

La destinazione Du\_B comprende:

- Du\_B .1 - Artigianato di servizio

Viene definito artigianato di servizio l'attività, svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici.

Viene definito artigianato artistico la produzione, da parte di imprese artigiane, di beni di natura artistica.

- Du\_B .2 – Attività artigianali

Comprende tutti i tipi di attività artigianale le cui lavorazioni richiedono, o possono richiedere, specifiche esigenze depurative nel campo dei reflui, delle emissioni nell'atmosfera o dell'inquinamento sonoro.

Sono compresi gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, i magazzini, gli spazi espositivi, di supporto e servizio, mense e spazi tecnici.

- Du\_B.3 - Attività industriali

Sono comprese tutte le attività di conservazione e trasformazione di materie prime o semilavorati, con i relativi spazi produttivi, gli uffici e sale riunioni di rappresentanza, i magazzini, gli spazi espositivi, di supporto e servizio, mense e spazi tecnici.

Carico urbanistico della destinazione Du\_B: basso

### **Du\_C - Commerciale al dettaglio**

La destinazione Du\_C comprende:

- Du\_C.1 - Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato
- Du\_C.2 - Attività commerciali al dettaglio: medie strutture di vendita - esercizi singoli
- Du\_C.3 - Attività commerciali al dettaglio: grandi strutture di vendita - centri commerciali
- Du\_C.4- Attività di ristorazione e pubblici esercizi
- Du\_C5 – Commercio congiunto

Carico urbanistico della destinazione Du\_C:

- basso per le sottocategorie: Du\_C.1 e Du\_C4;
- medio per la sottocategoria Du\_C5;
- alto per le sottocategorie Du\_C.2 e Du\_C.3

### **Du\_D. Turistico - ricettiva**

La destinazione Du\_D comprende alberghi, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, strutture ricettive extra alberghiere per l'ospitalità collettiva, campeggi e quanto previsto dalla L.R. 86/2016.

Carico urbanistico della destinazione Du\_D: basso. Per i campeggi deve essere previsto un parcheggio per posto tenda.

### **Du\_E – Direzionale e di servizio**

La destinazione Du\_E comprende:

- Du\_E.1 – Uffici e servizi per l'industria, la ricerca, il terziario specializzato
- Du\_E.2 - Uffici e studi professionali (qualora occupino l'intero edificio)
- Du\_E.3 – Servizi sanitari, scolastici, sociali, sportivi, ecc. qualora gestiti da privati
- Du\_E.4 - Locali per lo spettacolo ed il tempo libero

Carico urbanistico della destinazione Du\_E: medio.

### **Du\_F – Commerciale all'ingrosso e depositi**

La destinazione Du\_F comprende le attività commerciali all'ingrosso, le attività commerciali con deposito di merci a cielo aperto, le attività di deposito ed esposizione di merci con o senza vendita, magazzini e depositi, sedi di corrieri ed aziende di autotrasporto e quanto previsto dalla L.R. 62/2018.

Consistono in attività dirette ad acquistare merci e rivenderle ad altri commercianti, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande oppure in attività di magazzino o deposito, cioè finalizzate in via prevalente od esclusiva al mero stoccaggio di materiali o beni finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi o loro commercializzazione al dettaglio.

Carico urbanistico della destinazione Du\_F: medio.

### **Du\_G – Agricola e funzioni connesse**

La destinazione Du\_G comprende:

- le abitazioni agricole comprendono i fabbricati ad uso residenziale strettamente connessi con l'attività agricola aziendale e/o interaziendale, i relativi spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi ecc..), locali per piccole attività di laboratorio purché questi ultimi siano privi di carattere molesto, nocivo o inquinante, non superino la dimensione massima di 50 m<sup>2</sup> e rispondano ai requisiti richiesti dal Regolamento Edilizio.
- i fabbricati e le strutture di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole aziendali ed interaziendali.

- gli impianti produttivi per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici

- le attività agrituristiche.

Non sono invece comprese le strutture aventi carattere propriamente industriale e/o commerciale, le quali non rientrano tra gli usi ammessi in zona agricola.

Carico urbanistico della destinazione Du\_G: nullo

### **Articolo 12 Dotazioni di parcheggi privati in relazioni al carico urbanistico**

1. Le dotazioni di parcheggi privati comprendono le dotazioni necessarie ai fini del soddisfacimento di quanto previsto dalla L. 122/1989.

2. Le dotazioni di parcheggi di cui al presente articolo rimangono di proprietà privata e non possono essere computate ai fini della verifica della superficie per opere di urbanizzazione.

3. Le superfici per le dotazioni di parcheggio sono definite in funzione del carico urbanistico ed in relazione agli usi definiti all'articolo precedente, e si articolano come segue:

- carico urbanistico nullo: non sono previsti parcheggi di dotazione
- carico urbanistico basso: 1 mq ogni 10 mc di costruzione;
- carico urbanistico medio: 1,5 mq ogni 10 mc di costruzione;
- carico urbanistico alto: 3 mq ogni 10 mc di costruzione.

Per le attività commerciali classificate come medie strutture di vendita (Du\_C.2) deve in ogni caso essere garantita la quantità di parcheggi di relazione stabiliti dal DPGR 15/R/2009, ovvero 1,5 mq ogni mq di superficie di vendita.

Per le attività commerciali classificate come grandi strutture di vendita o centri commerciali (Du\_C3) deve in ogni caso essere garantita la quantità di parcheggi di relazione stabiliti dal DPGR 15/R/2009, ovvero 2 mq ogni mq di superficie di vendita a cui si aggiungono 1,5 mq per ogni mq di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad attività complementari a quella commerciale, escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi delle gallerie dei centri commerciali.

4. Per le sole attività commerciali classificate come Du\_C.1 (esercizi di vicinato) e Du\_C.4 (Attività di ristorazione e pubblici esercizi) possono essere applicate le deroghe previste dal DPGR 15/R/2009. Tale possibilità è espressa nelle presenti norme in funzione dei diversi ambiti del territorio comunale.

5. Ai fini del calcolo del volume per la dotazione di parcheggi si fa riferimento all'art. 24 del DPGR 39/R/2018.

## TITOLO IV PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA, MISURE DI INCENTIVAZIONE

### Articolo 13 Perequazione urbanistica

1. La perequazione, ai sensi della L.R. 65/2014, attua i principi di equità e uniforme ripartizione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori attribuiti dagli atti della pianificazione urbanistica e degli oneri che conseguono alla realizzazione delle dotazioni territoriali. La Perequazione urbanistica interessa esclusivamente le previsioni relative agli ambiti urbani oggetto di trasformazione urbanistica (ambiti ad alta trasformabilità) limitatamente agli Ambiti di Trasformazione soggetti a Piano urbanistico attuativo (di cui all'Articolo 9) e ai Progetti Unitari Convenzionati (di cui all'Articolo 8).

2. La perequazione urbanistica è finalizzata all'acquisizione a titolo gratuito alla proprietà comunale di aree nella misura minima del 10% della superficie territoriale. Le aree cedute al Comune mediante perequazione urbanistica potranno essere utilizzate dallo stesso per:

- realizzazione di Opere Pubbliche di interesse generale;
- realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica;
- trasferimento dei diritti edificatori derivanti da compensazioni urbanistiche di cui alle presenti norme.

3. Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga che le aree oggetto di cessione a fini perequativi assumano carattere residuale o non rivestano interesse pubblico, può essere prevista la monetizzazione di dette aree. Nelle schede di cui alla Parte V delle presenti norme è stabilito quando si può ricorrere alla monetizzazione.

4. Le aree acquisite mediante perequazione urbanistica si intendono aggiuntive rispetto alle aree destinate a servizi in funzione delle attività che si andranno ad insediare. Non potranno quindi essere destinate agli scopi di cui sopra le superfici destinate a Standard nella quantità definita dalle presenti norme.

7. La perequazione urbanistica non si applica nelle aree interessate da insediamenti produttivi.

### Articolo 14 Compensazione urbanistica

1. La compensazione urbanistica si articola in due fattispecie:

- **Compensazione urbanistica finalizzata alla infrastrutturazione del territorio:** s'intende l'istituto giuridico mediante il quale viene permesso ai proprietari di aree ed edifici destinate a servizi e/o alla viabilità di recuperare adeguata capacità edificatoria, nella forma di diritti edificatori, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione gratuita all'amministrazione dell'area interessata dalla destinazione a servizio e/o alla viabilità. Tale diritto edificatorio si genera a favore dei privati proprietari delle aree destinate a servizi e alla viabilità nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale per la realizzazione dei servizi e della viabilità.

Per tale fattispecie si rinvia al successivo Articolo 103. Il Comune, ai fini di una corretta gestione dei diritti edificatori derivanti da compensazione urbanistica finalizzata alla infrastrutturazione del territorio, istituisce il registro dei diritti edificatori. Per il funzionamento di tale registro il comune predisporrà specifico regolamento attuativo.

- **Compensazione urbanistica finalizzata alla riqualificazione paesaggistica ed ambientale:** s'intende l'istituto giuridico mediante il quale viene promossa la delocalizzazione di immobili che determinano un impatto paesaggistico e ambientale negativo. Per tale fattispecie si rinvia ai successivi Articolo 16, e Articolo 23.

2. L'utilizzo di diritti edificatori derivanti da misure di compensazione urbanistica può avvenire in tutti gli ambiti compresi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, fatte salve diverse indicazioni contenute nelle presenti norme.

3. Salve diverse e più di dettaglio indicazioni, al fine di garantire l'effettiva attuabilità degli interventi interessati da Compensazione urbanistica, negli ambiti oggetto di trasformazione (Ambiti di Trasformazione, Progetti Unitari Convenzionati, Permessi di costruire convenzionati) è individuata una percentuale di Superficie edificabile Se da destinare obbligatoriamente al trasferimento di crediti compensativi. In alternativa è consentita la monetizzazione ovvero il trasferimento all'amministrazione comunale di risorse che verranno dalla stessa destinate alla acquisizione di aree da destinare a servizi previsti dal Piano Operativo. A tal fine l'amministrazione comunale predisporrà un regolamento per determinare il valore delle monetizzazioni.

4. Fatti salvi i limiti di legge e gli eventuali parametri edilizi stabiliti nelle presenti norme (in particolare l'altezza degli edifici) è sempre consentita la possibilità di incrementare la Superficie edificabile negli ambiti oggetto di trasformazione (Ambiti di Trasformazione, Progetti Unitari Convenzionati, Permessi di costruire convenzionati) in funzione del trasferimento di crediti compensativi oltre al minimo obbligatorio di cui al comma precedente.

5. L'amministrazione comunale predisporrà uno specifico regolamento per l'attuazione della compensazione urbanistica e istituirà presso l'ufficio edilizia del comune un "Registro dei diritti edificatori" con la funzione di supportare in maniera efficace e trasparente la gestione dei diritti edificatori stessi.

## **Articolo 15 Misure di incentivazione**

1. Per misure d'incentivazione si intende l'insieme di misure atte a garantire il raggiungimento di specifici obiettivi di riqualificazione edilizia e territoriale. Esse sono finalizzate a incentivare interventi privati che contemplino prestazioni qualitative più elevate in termini sociali od ambientali.

2. Le misure di incentivazione si concretizzano in una quantità aggiuntiva di capacità edificatoria che può essere utilizzata dal Comune per incentivare la realizzazione di servizi pubblici anche esternamente all'ambito di intervento. Tale quantità edificatoria può essere trasferita in altri ambiti interessati da trasformazione urbanistica.

3. Agli ambiti del territorio urbano si applicano le misure di incentivazione di seguito indicate:



*a. Incentivazioni finalizzate all'incremento di servizi privati di interesse pubblico o generale*

Tali incentivazioni si applicano sia nel territorio già trasformato sia nelle aree di trasformazione. Esse sono definite nella realizzazione di servizi che assumono interesse pubblico o generale quali, a titolo esemplificativo:

- asili nido,
- sedi di associazioni culturali e di quartiere,
- residenza sociale destinata all'affitto.

La maggiorazione della capacità edificatoria viene determinata nella misura di 2 mq di Superficie edificabile Se aggiuntivo per ogni mq di Superficie edificabile Se da destinare alla realizzazione di servizi privati di interesse pubblico o generale.

L'accesso alle misure di incentivazioni di cui al presente punto comporta un vincolo di destinazione ventennale.

Gli incrementi di edificabilità di cui al presente punto si applicano solo nel caso del raggiungimento di una Superficie edificabile Se utile al soddisfacimento del servizio privato d'interesse generale che si intende realizzare e che comunque dovrà essere non inferiore alla dimensione di 100 mq di Superficie edificabile Se.

*b. Incentivazioni finalizzate al miglioramento della qualità urbana ed edilizia degli interventi di trasformazione mediante procedure concorsuali*

Tali incentivazioni si applicano nelle sole aree di trasformazione soggette a piano urbanistico attuativo. Esse trovano effettiva attuabilità qualora il progetto relativo agli ambiti di trasformazione sia il risultato di un percorso concorsuale al quale devono partecipare almeno tre studi professionali di cui almeno uno scelto dall'Amministrazione Comunale all'interno degli elenchi di professionisti. La misura di incentivazione è pari ad un incremento del 10% della Superficie edificabile Se realizzabile

*c. Incentivazioni finalizzate al miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale dei contesti rurali*

L'incentivazione consiste nella possibilità di recuperare Superficie edificabile Se da edifici esistenti nelle aree di tutela e salvaguardia paesaggistica e ambientale (di cui all'Articolo 18 o nelle fasce di rispetto inedificabili (di cui all'Articolo 16). L'incentivazione si quantifica nella Superficie edificabile Se esistente incrementata del 20%. Il credito edilizio così generato può essere utilizzato:

- negli ambiti urbani a media e alta trasformabilità
- come interventi di addizione volumetrica di edifici esistenti nei contesti rurali, anche associata a cambio di destinazione d'uso, qualora queste siano previste nelle norme relative al territorio rurale.

L'incentivazione si attiva a seguito di demolizione senza ricostruzione di edifici esistenti e ripristino del resede.

La misura di cui alla presente lettera non si applica agli edifici del patrimonio storico e testimoniale (Patrimonio storico urbano ed extraurbano).

*d. Incentivazioni finalizzate alla riduzione del consumo di suolo*

L'incentivazione consiste nell'accorpamento di edifici esistenti al fine di ridurre l'incidenza della copertura del suolo e l'incremento della superficie naturale

permeabile. Essa si esplicita in un incremento della Superficie edificabile Se esistente pari al 20% dell'esistente.

*e. Incentivazioni finalizzate alla riduzione del rischio sismico o idrogeologico*

10% di incremento di Superficie edificabile Se se l'intervento determina il passaggio ad una classe di rischio inferiore

20% di incremento di Superficie edificabile Se se l'intervento determina il passaggio a due classi di rischio inferiori.

*f. Incentivazioni finalizzate alla realizzazione di opere e interventi di interesse pubblico esterni all'ambito di intervento*

L'incentivazione consiste nella possibilità di realizzare opere di interesse pubblico da concordare con l'amministrazione comunale. L'incentivazione si specifica nell'incremento del 10% della Superficie edificabile Se realizzabile.

3. Nelle norme di ciascuna zona si precisa l'applicabilità o meno delle incentivazioni sopra individuate.

4. Gli interventi in applicazione delle misure di incentivazione si attuano con modalità diretta convenzionata o mediante progetti unitari convenzionati.

5. Le misure di incentivazione si sommano alle Superfici edificabili Se ammesse per ciascuna zona, fatto salvo il rispetto dei parametri di zona (distanze, altezze, superficie filtrante, ecc.).

6. In sede di istanza di permesso di costruire convenzionato, la parte richiedente indica, corredando il progetto con schede tecniche e con ogni altro documento utile a comprovare i caratteri dell'intervento, le obbligazioni assunte (anche in relazione al mantenimento in efficienza nel tempo di manufatti ed impianti che consentono il perseguimento delle misure di incentivazione), delle quali si fa menzione nella convenzione. Nella convenzione sono altresì previste le garanzie finanziarie mediante stipula di polizza fidejussoria a vantaggio del comune in caso di mancato assolvimento delle prestazioni.

La sottoscrizione della convenzione che accede al permesso di costruire consente l'assegnazione e l'utilizzo del diritto di edificabilità corrispondente alla misura di incentivazione. L'amministrazione, prima dell'agibilità, verifica la effettiva rispondenza dell'immobile a quanto indicato nel progetto.

La dichiarazione di fine lavori è corredata da una dichiarazione del direttore lavori, il quale attesta il rispetto degli impegni assunti. L'amministrazione comunale opera verifiche su almeno il 50% dei cantieri nei quali siano in corso interventi che beneficiano del regime incentivale.

Qualora sia accertato il mancato raggiungimento dei livelli prestazionali che hanno determinato l'applicazione degli incentivi, di cui al presente articolo, il Comune attiva l'escussione della polizza prestata e irroga una sanzione di importo pari alla metà degli incentivi riconosciuti.

Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere agli incentivi di cui presente articolo costituisce parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA ed è soggetto alle sanzioni previste dalla L.R. n. 65/2014 e dal DPR 380/2001. Il professionista o i professionisti che hanno sottoscritto le certificazioni saranno deferiti ai rispettivi Ordini professionali ed alle Autorità competenti.

7. I diritti edificatori derivanti da incentivazioni possono essere trasferiti.

## TITOLO V      VINCOLI E TUTELE

### Articolo 16    Vincoli e fasce di rispetto

1. Nella tavola del Piano Operativo "Vincoli e fasce di tutela" sono individuate le aree tutelate ai sensi di legge ricadenti all'interno di fasce di rispetto.

- Fascia di rispetto distributori GPL. Riferimenti legislativi: DM 24 novembre 1984.
- Azienda a rischio di incidente rilevante. Riferimenti legislativi: D.Lgs. 105/2015).
- Fascia di rispetto delle discariche e altri impianti di trattamento e recupero rifiuti. Riferimenti legislativi: Decreto Legislativo 13 gennaio 2003, n. 36, D.lgs n. 152/06; l.r. 25/1998; Piano Regionale dei Rifiuti e Bonifiche.
- Fascia di rispetto depuratore. Riferimenti legislativi: Delibera del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977).
- Fascia di rispetto del termovalorizzatore. Riferimenti legislativi: Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265. D.lgs n. 152/06; l.r. 25/1998; Piano Regionale dei Rifiuti (All. IV). Ai fini della riduzione degli effetti cumulativi non sono ammessi impianti produttivi che generano emissioni inquinanti entro una distanza di 1.000 m dall'impianto. Sono consentite deroghe per interventi pubblici o di interesse pubblico.
- Fascia di rispetto dell'impianto di potabilizzazione. Riferimenti legislativi: DPR 236 del 24/5/1988.
- Fascia di rispetto servitù militari. Riferimenti legislativi: L. 898/1975.
- Fascia di rispetto metanodotto. Riferimenti legislativi: DM 24 novembre 1984.
- Fascia di rispetto elettrodotti. Riferimenti legislativi: DPCM 08/07/2003 e DM 29/05/2008 (per la distanza di prima approssimazione).
- Fascia di rispetto cimiteriale. Riferimenti legislativi: R.D. 1265/1934, D.P.R. 285/1990. Sono ammessi i chioschi per la vendita di fiori.
- Fascia di rispetto ferroviario. Riferimenti legislativi: DPR 753/1980.
- Fascia di rispetto stradale. Riferimenti legislativi: D.Lgs. 285/1992 e DPR 495/1992. Con riferimento alla classificazione delle strade riportata nell'elaborato grafico l'estensione della fascia di rispetto è indicata in via preliminare e deve essere puntualmente determinata in sede attuativa a partire dall'effettivo confine stradale esistente così come definito dalla legislazione vigente. Ai fini dell'applicazione della disciplina di cui al D.Lgs. 285/1992 e al DPR 495/1992 si intendono come edificabili esclusivamente le zone interne al perimetro del territorio urbanizzato individuate ai sensi della LR 65/2014.
- Siti oggetto di procedimento di bonifica. Riferimenti legislativi: D.Lgs. 152/2006, L.R. n. 25/98, Piano Regionale Rifiuti e Bonifiche.
- Fascia di rispetto aeroportuale. Riferimenti legislativi: Codice navigazione art. 707.
- Reticolo idrografico. Riferimenti legislativi: R.D. 523/1904, LR 41/2018.

- Aree percorse da fuochi. Riferimenti legislativi: LR 39/2000.
- Opere idrauliche necessarie per la gestione del rischio alluvioni: tali aree non sono soggette a trasformazione. Sono consentiti esclusivamente gli interventi finalizzati alla gestione del rischio;
- Stazione radio base. Riferimento legislativi: L. 36/2011.

## **Articolo 17 Beni culturali**

1. I Beni culturali identificano le cose immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, quali testimonianze aventi valore di civiltà.
2. I Beni culturali, identificati nella tavola C5.2 del Piano Strutturale, sono tutelati dalla Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

## **Articolo 18 Beni paesaggistici**

1. I beni paesaggistici, indicati all'art. 134 del D.lgs. 42/2004, sono gli immobili e le aree costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio assoggettati alle discipline di tutela del PIT/PPR.
2. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico. Nel territorio di Arezzo sono presenti 12 aree oggetto di specifico Decreto di Dichiarazione di Notevole Interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 136 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, identificate nella tavola C5.1 del Piano Strutturale. Per tali aree il Piano recepisce integralmente le prescrizioni del PIT/PPR ("Schede dei beni paesaggistici dichiarati di notevole interesse pubblico" - Sezione 4 - Allegato 3B del PIT/PPR).
3. Aree tutelate per legge. Nel territorio di Arezzo sono presenti le seguenti aree tutelate per legge, ai sensi dell'articolo 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, come identificate nella tavola C5.1 del Piano Strutturale:
  - Territori contermini ai laghi (art. 142, comma 1 lett. b, Codice dei beni culturali e del paesaggio);
  - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative aree di tutela (art. 142, comma 1 lett. c, Codice dei beni culturali e del paesaggio);
  - I parchi e le riserve nazionali e regionali, nonché i territorio di protezione esterna dei parchi (art. 142, comma 1, lettera f, Codice dei beni culturali e del paesaggio);
  - Territori coperti da foreste e boschi (art. 142, comma 1 lett. g, Codice dei beni culturali e del paesaggio);
  - Zone di interesse archeologico (art. 142, comma 1 lett. m, Codice dei beni culturali e del paesaggio);
  - Usi civici (art. 142, comma 1 lett. h, Codice dei beni culturali e del paesaggio).

3.1 Territori contermini ai laghi. Sono sottoposti a vincolo i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi.

L'identificazione dei laghi e delle relative fasce di tutela, riportata negli elaborati

conoscitivi e statutari del Piano, costituisce aggiornamento del quadro conoscitivo del PIT/PPR, ai sensi dell'art. 21 della LR 65/2014.

Il Piano recepisce integralmente le prescrizioni di cui all'art. 7, punto 7.3 della Disciplina dei beni paesaggistici del PIT/PPR (Elaborato 8B).

*3.2 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative aree di tutela.* Sono sottoposti a vincolo i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico negli Allegati E ed L (Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775), e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

L'identificazione dei Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e delle relative fasce di tutela, riportata negli elaborati conoscitivi e statutari del Piano, costituisce aggiornamento del quadro conoscitivo del PIT/PPR, ai sensi dell'art. 21 della LR 65/2014.

Il Piano recepisce integralmente le prescrizioni di cui all'art. 8, punto 8.3 della Disciplina dei beni paesaggistici del PIT/PPR (Elaborato 8B).

*3.3 Territori coperti da foreste e boschi.* Sono sottoposti a vincolo i territori coperti da foreste e boschi ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, così come definiti dall'articolo 3 della Legge Regionale 39/2000 e ss.mm. e ii. In caso di incoerenza tra la cartografia e il reale stato dei luoghi la presenza o meno dell'area boscata è attestata da professionista abilitato.

Il Piano recepisce integralmente le prescrizioni di cui all'art. 12, punto 12.3 della Disciplina dei beni paesaggistici del PIT/PPR (Elaborato 8B).

*3.4 Zone di interesse archeologico.* Sono sottoposti a vincolo le zone di interesse archeologico caratterizzate da requisiti, compresenti e concorrenti, che derivano dalla presenza di beni archeologici - emergenti o sepolti - e dall'intrinseco legame che essi presentano con il paesaggio circostante, così da dar vita a un complesso inscindibile contraddistinto da una profonda compenetrazione fra valori archeologici, assetto morfologico del territorio e contesto naturale di giacenza.

Il Piano recepisce integralmente le prescrizioni di cui all'art. 15, punto 15.3 e 15.4 della Disciplina dei beni paesaggistici del PIT/PPR (Elaborato 8B).

*3.5 Usi civici.* Sono sottoposte a vincolo le zone gravate da usi civici, distinte in demanio collettivo civico e diritti di uso civico.

Il Piano recepisce integralmente le prescrizioni di cui all'art. 13, punto 13.3 della Disciplina dei beni paesaggistici del PIT/PPR (Elaborato 8B).

## **Articolo 19 Aree di potenziale interesse e rischio archeologico**

1. In tutto il territorio comunale ogni azione di trasformazione o modificazione del suolo, sia connessa ad interventi urbanistico-edilizi sia riguardante le sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico, è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte di natura archeologica. In tali casi, è fatto obbligo, ai sensi dell'art. 90 del D. Lgs. 42/2004, di sospendere i lavori e segnalare tempestivamente il rinvenimento alla Soprintendenza competente.

2. In particolare, nelle aree di potenziale interesse e rischio archeologico, come identificate nella tavola C5.2 del Piano Strutturale, ogni intervento che preveda scavi o movimenti terra superiori ai 50 cm è soggetto alla preventiva comunicazione alla competente Soprintendenza.

## **Articolo 20 Aree appartenenti alla rete ecologica comunitaria Natura 2000**

1. Per le aree appartenenti alla rete ecologica comunitaria Natura 2000,

- ZSC IT5180013 - "Ponte a Buriano e Penna"
- ZSC IT5180015 - "Bosco di Sargiano"
- ZSC/ZPS IT5180014 - "Brughiere dell'Alpe di Poti"
- ZSC/ZPS IT5180016 - "Monte Dogana"

il Piano recepisce integralmente gli obiettivi e le norme di tutela e conservazione previsti dalle Direttive comunitarie 92/43/CEE (Habitat) e 2009/147/CE (Uccelli), dai recepimenti nazionali e regionali ovvero dalle Misure di conservazione o dai relativi Piani di Gestione se vigenti.

2. Qualsiasi piano, progetto o intervento ricadente in area ZSC e ZPS, non esclusivamente finalizzato alla conservazione di habitat e specie di interesse, deve essere sottoposto alla procedura di valutazione di incidenza con esclusione di quelli ricadenti nelle fattispecie previste dall'Allegato A alla DGR n. 1319/2016.

**PARTE II      GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI**



## **TITOLO I      DISPOSIZIONI GENERALI PER IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

### **Articolo 21    Patrimonio edilizio esistente**

1. Per patrimonio edilizio esistente si intende l'insieme degli edifici esistenti alla data di adozione del Piano Operativo.

### **Articolo 22    Interventi sempre ammessi nel patrimonio edilizio esistente**

1. Fatte salve eventuali e più restrittive indicazioni contenute nelle presenti norme, nel patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, di demolizione non preordinata alla ricostruzione e gli interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili, di ristrutturazione conservativa.

2. Gli interventi di demolizione non preordinati alla ricostruzione sono sempre consentiti con l'esclusione degli edifici costitutivi del patrimonio storico urbano ed extraurbano e con obbligo di ripristino della naturale condizione del suolo.

### **Articolo 23    Edifici esistenti e crediti edilizi**

1. In applicazione di quanto disposto al precedente Articolo 14 a tutti gli edifici legittimamente esistenti, salvo gli edifici sottoposti a Restauro conservativo e RIL, è riconosciuta una capacità edificatoria sotto forma di credito edilizio così articolato:

- crediti edilizi derivanti da edifici a destinazione produttiva da utilizzare per l'ampliamento di edifici produttivi esistenti: 150% della Superficie edificabile Se esistente;
- crediti edilizi derivanti da edifici a destinazione produttiva da trasferire negli ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana di cui all'Articolo 32, in lotti liberi o per l'ampliamento di edifici residenziali esistenti: 50% della Superficie edificabile Se esistente;
- crediti edilizi derivanti da edifici non destinati ad attività produttive da trasferire negli ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana di cui all'Articolo 32, in lotti liberi o per l'ampliamento di edifici residenziali esistenti: 100% della Superficie edificabile Se esistente;
- crediti edilizi derivanti da edifici non destinati ad attività produttive da utilizzare per addizioni volumetriche di edifici in territorio rurale anche associato a cambio di destinazione d'uso residenziale: 100% della Superficie edificabile Se. Tale possibilità non si applica nelle zone specificatamente indicate nelle presenti norme;
- crediti edilizi derivanti da edifici non destinati ad attività produttive da utilizzare per addizioni volumetriche di edifici in territorio rurale anche associato a cambio di destinazione d'uso ricettivo: 120% della Superficie edificabile Se. Tale possibilità non si applica nelle zone specificatamente indicate nelle presenti norme.

2. Il credito edilizio è riconosciuto solo successivamente alla demolizione degli edifici dismessi e/o degradati che producono tale credito, alla eventuale bonifica della

relativa area di pertinenza e la sua riqualificazione paesaggistica mediante il ripristino della naturale condizione del suolo.

3. Le misure di incentivazione di cui all'Articolo 15 punto c si applicano per la sola parte relativa alla percentuale di incremento.

## **Articolo 24 Patrimonio storico urbano ed extraurbano**

1. Il Piano operativo individua, sia all'interno sia all'esterno del territorio urbanizzato, i seguenti elementi del patrimonio storico e testimoniale:

- Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio
- Centri antichi ed aggregati, compresi fra i nuclei rurali di cui all'Articolo 57
- Edifici di antica formazione

2. Per gli "Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio" e per i "Centri antichi ed aggregati" le categorie di intervento indicate per ogni singolo edificio sono dettagliate nelle relative schede normative (elaborati E1.2-E1.3). Le categorie di intervento riportate nelle schede normative sono definite nella legge regionale vigente (L.R. 65/2014). Altresì, si specifica che:

a) Gli interventi sempre ammessi sono i seguenti:

- interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche;
- manutenzione straordinaria
- demolizione non preordinata alla ricostruzione (L.R. 65/2014) ad eccezione degli edifici soggetti a restauro e RIL;
- realizzazione di piscine nonché di impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale privato, comportanti la trasformazione permanente di suolo inedificato, quale pertinenza dell'abitazione anche sul resede dei fabbricati soggetti a restauro purché sia garantito un inserimento compatibile con il contesto esistente.

b) La categoria di intervento indicata nelle schede normative come Ristrutturazione edilizia corrisponde alla Ristrutturazione Edilizia Conservativa di cui all'art. 135 comma 2 lettera d della L.R. 65/2014 e comprende anche gli interventi di ristrutturazione ricostruttiva limitatamente agli interventi di demolizione con fedele ricostruzione di cui dell'art. 134 comma 1 lettera h punto 1) della L.R. 65/2014. Quando è ammessa la Ristrutturazione edilizia sono anche consentiti gli interventi pertinenziali (di cui all'art. 135 comma 2 lettera e della L.R. 65/2014) e le addizioni volumetriche (di cui all'art. 134 comma 1 lettera g della L.R. 65/2014). Gli interventi sono ammessi purché la scheda non comprenda edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo.

c) La categoria di intervento indicata nelle schede normative come Ril, Ristrutturazione edilizia di tipo limitato, Ristrutturazione edilizia di tipo leggero, Ristrutturazione leggera, corrispondono alla Ristrutturazione Edilizia Conservativa di cui all'art. 135 comma 2 lettera d della L.R. 65/2014 con le specifiche dell'articolo 78.1 del Regolamento Edilizio approvato con Deliberazione C.C. 25 del 22/03/2019.

d) La categoria di intervento indicata nelle schede normative come Se, ovvero Sostituzione edilizia, corrisponde alla Sostituzione Edilizia di cui all'art. 134 comma 1 lettera i della L.R. 65/2014. Quando nella scheda norma viene fatto esplicito riferimento alla sostituzione edilizia su sedime si rimanda alla definizione di sedime dell'art. 36 del DPGR 39R/2018 (Regolamento di attuazione dell'art. 216 LR 65/2014 in

materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.); quando viene fatto esplicito riferimento alla sostituzione edilizia su sedime di pertinenza si intende che almeno il 50% del sedime dell'edificio originario è occupato dal sedime del nuovo edificio.

e) Sono inoltre ammessi:

- su tutti gli edifici residenziali legittimamente esistenti alla data di approvazione della L.R. 5/2010 gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi;
- strutture semipermanenti a servizio delle attività di somministrazione e turistico-ricettive subordinate alla rimozione delle medesime alla cessazione dell'attività.

f) La categoria di intervento Restauro si intende estesa anche agli spazi aperti compresi nel resede di pertinenza degli "edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio".

3. Qualora si desideri operare con categorie di intervento diverse da quelle indicate nelle schede normative, o nel caso di interventi di ristrutturazione con modificazione di sagoma e/o sedime esistente occorre procedere con Progetto Unitario Convenzionato in conformità alle disposizioni di cui all'Articolo 8 delle presenti norme, estendendo lo stesso per gli "Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio" all'intero aggregato di riferimento. Tali interventi dovranno comunque essere realizzati nel rispetto dei caratteri insediativi, della coerenza morfotipologica dei luoghi, della tutela delle visuali relative agli assi viari esistenti in particolare alle strade di interesse paesaggistico (PTCP), delle caratteristiche architettoniche e degli elementi architettonici di pregio per gli edifici di comprovato valore storico testimoniale, del contesto ambientale e paesaggistico anche privilegiando proposte progettuali e materiali che assicurino una maggiore integrazione paesaggistica.

4. Nel caso di interventi di ristrutturazione che prevedono accorpamenti volumetrici e una riorganizzazione complessiva dei volumi esistenti occorre procedere con Piano di Recupero (art. 119 della L.R. 65/2014). Tali interventi dovranno comunque essere realizzati nel rispetto dei caratteri insediativi, della coerenza morfotipologica dei luoghi, della tutela delle visuali relative agli assi viari esistenti in particolare alle strade di interesse paesaggistico (PTCP), delle caratteristiche architettoniche e degli elementi architettonici di pregio per gli edifici di comprovato valore storico testimoniale, del contesto ambientale e paesaggistico anche privilegiando proposte progettuali e materiali che assicurino una maggiore integrazione paesaggistica.

5. Per gli "Edifici di antica formazione" si fa riferimento alla Carta "Ambito di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione". Sono ammessi i seguenti interventi:

- interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche;
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo.

Qualora si desideri operare con categorie di intervento diverse è necessario procedere con Progetto Unitario Convenzionato. Tali interventi dovranno comunque essere realizzati nel rispetto dei caratteri insediativi, morfotipologici e formali e nel rispetto del contesto ambientale e paesaggistico.

6. Nel caso di Progetto Unitario Convenzionato o del Piano di Recupero oltre a quella prevista per legge, la documentazione di progetto/piano dovrà prevedere:

a) indagine conoscitiva sugli edifici oggetto d'intervento e sugli edifici costituenti il complesso edilizio o il centro antico o l'aggregato indicati nella scheda di riferimento (notizie e fonti storiche, analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia nonché del suo uso, analisi dello stato attuale). Dettagliata relazione, accompagnata da idonea documentazione grafica, che argomenti ed avvalli la necessità di disporre categorie d'intervento diverse da quelle indicate nelle schede normative, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con il valore storico testimoniale dei luoghi e con l'esposizione degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio e/o il contesto ambientale e paesaggistico.

b) predisposizione a fine lavori di un report fotografico illustrativo dello stato dell'intervento compiuto e di idonea documentazione volta all'aggiornamento della scheda di rilievo di riferimento. In particolare per gli "Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio" è richiesta un'adeguata documentazione relativa alle seguenti voci di scheda: informazioni generali, descrizione morfologica e tipologica, descrizione delle caratteristiche fisiche degli edifici, descrizione degli elementi rilevanti e delle compatibilità; per i "Centri antichi ed aggregati" è richiesta un'adeguata documentazione relativa alle seguenti voci di scheda: tipologia, epoca costruzione, descrizione, stato conservazione, pertinenza. L'aggiornamento della scheda di rilievo è di competenza degli uffici comunali di riferimento che si riservano il diritto di sopraluogo in loco e di verifica della documentazione.

7. Nell'ambito del territorio extraurbano è ammessa la ricostruzione di edifici parzialmente distrutti (ruderi), mediante interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 134, c. 1, lett. h), punto 4), della L.R. 65/2014, a condizione che:

- sia presentata documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza ed alla consistenza planivolumetrica dei fabbricati originari; in tale caso la ricostruzione si intende come fedele riproposizione dei volumi e delle caratteristiche tipologiche preesistenti;
- se l'edificio possiede valore storico/testimoniale
- se la ricostruzione è finalizzata alla riqualificazione paesaggistica

In alternativa si applicano le disposizioni di cui all'Articolo 23 delle presenti norme.

Le disposizioni del presente comma non si applicano nel caso di manufatti non più esistenti.

## TITOLO II IL TERRITORIO URBANIZZATO

### Capo I MODALITA' DI CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO

#### Articolo 25 Classificazione del territorio urbanizzato per ambiti funzionali

1. Il territorio urbanizzato è classificato in base alle destinazioni funzionali e in base alla diversa trasformabilità dei luoghi.

2. In base alle destinazioni funzionali il territorio viene suddiviso in:

- ambiti non specializzati della mixité urbana
- ambiti specializzati ulteriormente articolati in:
  - ambiti produttivi
  - ambiti commerciali

Nei successivi articoli, per ciascun ambito come sopra definiti, il Piano Operativo indica esclusivamente le attività non ammesse.

3. In base alla trasformabilità dei luoghi il territorio viene suddiviso in:

- ambiti a bassa trasformabilità, ulteriormente suddivisi in
  - ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione
  - ambiti a bassa trasformabilità esito di processi unitari a carattere identitario
- ambiti a media trasformabilità di recente formazione
- ambiti ad alta trasformabilità

#### Articolo 26 Ambiti non specializzati della mixité urbana

1. Sono ambiti non specializzati della mixité urbana:

- Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione soggetti a prescrizioni specifiche
- Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione
- Ambiti a bassa trasformabilità esito di processi unitari a carattere identitario
- Ambiti a media trasformabilità non specializzati.

2. Negli ambiti della mixité urbana non sono ammessi i seguenti usi:

- Du\_C. Commerciale, fatti salvi gli usi Du\_C1 e Du\_C4
- Du\_F. Commerciale all'ingrosso e depositi
- Du\_G Rurale

#### Articolo 27 Ambiti specializzati

1. Gli ambiti specializzati si articolano in:

- ambiti specializzati della produzione
- ambiti specializzati del commercio.

2. Salvo quanto diversamente disposto negli articoli successivi negli ambiti specializzati della produzione non sono ammessi i seguenti usi:

- Du\_A. Residenziale
- Du\_C. Commerciale, fatti salvi gli usi Du\_C1, Du\_C4.

3. Negli ambiti specializzati del commercio non sono ammessi i seguenti usi:

- Du\_A. Residenziale

4. Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso in contrasto con quanto indicato all'Articolo 26 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

## Capo II MODALITA' DI INTERVENTO NEL TERRITORIO URBANIZZATO

### Articolo 28 Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione: centro storico del capoluogo

#### 1. Ambito di applicazione

Si tratta degli ambiti racchiusi all'interno del perimetro del nucleo di antica formazione del capoluogo.

La disciplina per il Centro Storico del Capoluogo si applica in relazione a:

a. elaborato "Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione – Centro storico del capoluogo" in scala 1:2000 di cui all'elenco dei commi 1 e 2 dell'Articolo 2 delle presenti norme. (nelle schede normative denominato "tavola degli interventi ammissibili"). L'elaborato contiene:

- l'identificazione delle unità edilizie (comparto, isolato, unità edilizia)
- la classificazione dei valori architettonico ambientali
- i piani attuativi
- le unità edilizie da recuperare,
- i parchi - giardini - aree verdi

b. Schede normative delle singole Unità Edilizie (elaborato E1.1).

#### 2. Obiettivi della disciplina per il nucleo di antica formazione del capoluogo

La normativa di cui al presente articolo e all'Articolo 29 è finalizzata alla conservazione e valorizzazione degli edifici, degli spazi e degli elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale. Tali finalità, sono perseguite attraverso:

- la tutela della funzione residenziale favorendo e incentivando la permanenza.
- la protezione e rafforzamento della capacità ricettiva e della qualità della distribuzione nelle zone consolidate con vocazione commerciale.

La disciplina intende realizzare:

- la tutela dello spazio urbano di matrice storica, nell'articolazione geometrica assunta che dovrà rimanere quale espressione dei caratteri di formazione della città antica. In questo obiettivo rientrano anche alcuni puntuali interventi (in parte già eseguiti) per riqualificare fronti stradali o risanare il contesto
- la riqualificazione dell'Ambiente Urbano, degli spazi pubblici e di quelli privati.
- la tutela e valorizzazione di parchi, giardini pubblici e giardini storicizzati.
- il recupero ed il ripristino di aree verdi e spazi privati.
- le utilizzazioni compatibili rispetto ai caratteri degli immobili, tese anche al migliore equilibrio delle funzioni (residenziale - commerciale - direzionale - servizi).
- il soddisfacimento delle esigenze proprie della residenza, compatibilmente con
- le risultanze della schedatura.
- la riutilizzazione di edifici di proprietà pubblica.
- il recupero di edifici di proprietà privata, attualmente inutilizzati o destinati a funzioni incompatibili con il tessuto storico ed il traffico veicolare.

- la riqualificazione del sistema delle Mura.

### 3. Strumenti di attuazione degli interventi

Gli interventi ammissibili si distinguono in:

- Interventi indiretti, ovvero:
  - Piani attuativi da attuarsi per comparti. Le aree soggette a questo strumento attuativo sono perimetrate nella tavola degli “*Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione*”;
  - Piani di recupero da attuarsi per unità edilizia. Le Unità Edilizie soggette a questo strumento attuativo sono perimetrate nella tavola degli “*Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione*”;

- Interventi diretti

Gli interventi diretti si attuano in conformità alle disposizioni normative e regolamentari vigenti.

### 4. Definizioni

Nella disciplina del centro antico del capoluogo valgono le seguenti definizioni:

- **Tipo edilizio:** sistema di spazi edificati coerenti nella loro struttura e funzionalità aventi caratteristiche di costanza e modularità tali da definire edifici ripetuti e simili.
- **Unità edilizia:** insieme di spazi edificati ed aperti, funzionalmente ed organicamente relazionati nell'attuale ed unitaria condizione stratificata (unità di origine incrementata da aggiunte organiche e superfetazioni). L'unità edilizia è identificata nel tessuto edilizio per unitarietà architettonica dei fronti, per confini fisici e di proprietà, per funzioni (d'uso individuale o su più parti fra loro relazionate da spazi di uso comune).
- **Unità funzionale:** parte interna dell'unità edilizia che presenta caratteristiche unitarie, sia patrimoniali che funzionali.
- **Area di pertinenza:** spazio aperto dell'unità edilizia.
- **Alterazione:** intervento edilizio recente che ha modificato la tipologia originaria, sia nella struttura (scale, solai e copertura) che nei materiali ed elementi architettonici (aperture, gronde, facciate ...).
- **Superfetazione del tipo edilizio:** aggiunta di volumi impropri all'edificio originale od al suo ampliamento organico. Sono da intendersi tali: corpi aggiunti, occlusioni di balconi - logge - cavedi, sopraelevazioni, volumi pensili, manufatti nello spazio libero, ecc.
- **Valore di facciata:** valore dell'unità edilizia riferito alla sola facciata/e, espressamente indicato nelle schede delle unità edilizie. Può essere totale o parziale.
- **Volume:** (volume totale) è definito all'art. 22 del DPGR 39/R/2018
- **Volume tecnico:** è definito all'art. 63 del DPGR 39/R/2018



- **Altezza massima:** (altezza del fronte) è definita all'art. 17 del DPGR 39/R/2018

## 5. Classificazione degli edifici esistenti

Gli edifici esistenti sono classificati come segue:

- **Edifici di rilevante valore architettonico ed ambientale (RV)** ed edifici notificati ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n.42. Sono gli edifici più significativi per identità storica, culturale, ambientale e conservati nelle loro peculiarità architettoniche e tipologiche.
- **Edifici di valore architettonico ed ambientale (VV).** Sono gli edifici interessanti per la loro tipologia nel tessuto edilizio e per il loro inserimento ambientale. Non presentano significative alterazioni tipologiche ed architettoniche.
- **Edifici di scarso valore architettonico ed ambientale (SV).** Sono gli edifici con carattere di continuità rispetto al tessuto del Centro Storico, ma che si presentano sostanzialmente alterati nel loro impianto tipologico per recenti interventi di ristrutturazione.
- **Edifici di nullo valore architettonico ed ambientale (NN).** Sono gli edifici costruiti o profondamente ristrutturati in epoca recente e che si presentano estranei al contesto tipologico ed ambientale nel quale si collocano.

## 6. Prescrizioni generali

Per ciascuna Unità Edilizia non è ammesso alcun aumento del volume esistente (interrato e fuori terra), fatti salvi i casi previsti dalle vigenti leggi e dalle presenti NTA. È altresì sempre consentita la demolizione (senza ricostruzione) dei volumi classificati di valore ambientale ed architettonico nullo.

Per le unità edilizie classificate SV e NN con destinazione a servizi di proprietà pubblica, sono ammessi tutti gli interventi che si rendono necessari in ragione delle funzioni e delle attività in essere o previste.

Le altezze dei fabbricati non possono essere aumentate, fatti salvi i casi previsti dalle normative vigenti in materia di recupero del patrimonio edilizio esistente.

In caso di rifacimento della copertura, può essere consentito un incremento massimo di 30 cm per il cordolo perimetrale, ferma restando la conservazione degli elementi architettonici preesistenti (solai, architravature, cornici, decorazioni ...).

La pendenza delle falde di copertura, anche nel caso di totale rifacimento, non può superare la pendenza massima del 35%.

Nelle aree per le quali è prescritta la redazione di piano attuativo o piano di recupero, le indicazioni di "valore architettonico ed ambientale" (di cui al comma 5 del presente articolo) relative alle singole Unità Edilizie hanno significato orientativo per le previsioni di dettaglio. Per le unità classificate di valore nullo (NN) i piani attuativi o di recupero possono disciplinare modificazioni dell'altezza e prevedere volumi interrati.

Nelle aree in cui alla data di entrata in vigore della presente normativa sono stati approvati piani di recupero, i titoli abilitativi si formano in conformità a detti piani.

Nei casi in cui la scheda normativa prescrive la demolizione senza ricostruzione delle strutture precarie, la stessa prescrizione non deve intendersi riferita alle strutture autorizzate, condonate o antecedenti alla entrata in vigore della L. 1150/42. Per tali strutture sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria (B).

Ad opere ultimate, ai professionisti abilitati che risultano Direttori dei Lavori è fatto obbligo di inviare al Comune idonea documentazione fotografica.

## 7. Interventi ammissibili

Gli interventi edilizi ammissibili per Unità Edilizia, secondo il loro valore architettonico e ambientale, sono i seguenti:

- A) manutenzione ordinaria (A)
- B) manutenzione straordinaria (B)
- C) restauro e risanamento conservativo (C)
- D) ristrutturazione edilizia "1"  
ristrutturazione edilizia "2/a"  
ristrutturazione edilizia "2/b"  
ristrutturazione edilizia "3"
- E) riorganizzazione dei volumi
- F) demolizione senza ricostruzione "DE"
- G) piano di recupero

Le schede normative indicano per ciascuna Unità Edilizia:

- tipologia, analisi tipologica, destinazione rilevata, valore architettonico ed ambientale.
- interventi ammissibili e prescrizioni particolari, con valore vincolante. Le "indicazioni progettuali" quando riportate in scheda, non hanno valore vincolante.

Per gli edifici, o parti di essi, classificati "RV" sono ammessi interventi di cui alle lettere A - B - C.

Per gli edifici classificati "VV" sono ammessi interventi di cui alle lettere A - B - C - ristrutturazione edilizia "1".

Per gli edifici classificati "SV" sono ammessi interventi di cui alle lettere A - B - C - ristrutturazioni edilizie "1" - "2/a". Nei casi individuati nelle schede normative sono ammessi anche interventi di cui alla lettera "2/b".

Per gli edifici classificati "NN" sono ammessi interventi di cui alle lettere A - B - C - ristrutturazioni edilizie "1" - "2/a" - "2/b" - "3".

Nelle schede normative delle unità edilizie oltre agli interventi ammissibili sono individuati i volumi (prevalentemente accessori) per i quali sono consentiti solo interventi di cui alle lettere A - B.

Nelle stesse schede sono indicati i casi in cui, con progetto unitario esteso a tutti gli accessori sull'area di pertinenza della stessa unità edilizia, sono consentiti gli interventi di riorganizzazione dei volumi di cui alla lettera E.

Ancora nelle schede normative delle unità edilizie sono date indicazioni progettuali per i volumi e le strutture precarie.

Negli edifici classificati "RV" - "VV" - "SV" gli interventi non possono estendersi oltre i limiti delle singole Unità Edilizie. Sono fatti salvi i locali oggetto di intervento appartenenti a due distinte e confinanti Unità Edilizie a piano terra e le preesistenze. Le aperture sui muri di confine devono essere limitate e tali da non pregiudicare i caratteri tipologici.

Fatti salvi i casi previsti dalla L.R. n.5/2010 per il recupero di vani abitabili nei sottotetti, è consentita anche la formazione di vani accessori degli alloggi, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Altezza media interna netta di mt. 2,40.
- Altezza minima di mt. 2,00 per vani adibiti a servizi igienici.

Per accedere a tali vani accessori sono consentiti collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari, previa verifica di compatibilità con le caratteristiche costruttive dei solai esistenti.

Sugli immobili e nelle relative aree di pertinenza non sono ammessi i manufatti privi di rilevanza edilizia quali pergolati, gazebi, tende da sole, se visibili dagli spazi pubblici. Il divieto non opera per i manufatti a servizio delle attività economiche e di somministrazione di alimenti e bevande.

#### 8. Interventi di manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono disciplinati dalla L.R. 65/2014.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

Sono ammessi per tutte le unità edilizie. Sono sempre compatibili con ogni altra categoria di intervento.

Il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici devono essere realizzati con forme, tecniche e materiali di tradizionale impiego per il Centro Storico nel rispetto delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio.

#### 9. Interventi di manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono disciplinati dalla L.R. 65/2014.

Tali interventi non possono alterare il volume e le superfici delle singole unità immobiliari e non possono comportare modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono ricomprese inoltre le opere per la realizzazione di alloggiamenti dei contatori.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono ammessi per tutte le unità edilizie, con esclusione delle volumetrie soggette a "Demolizione senza Ricostruzione" e "Riorganizzazione dei Volumi".

Il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché la realizzazione ed integrazione di impianti, devono essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio.

#### 10. Interventi di restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo (C) sono disciplinati dalla L.R. 65/2014.

Sono soggetti a questa categoria di intervento gli edifici di **rilevante valore** architettonico ed ambientale (classificati con "RV") significativi per identità storica, per i quali deve essere assicurata la conservazione tipologica, strutturale e formale.

Sono ammessi in questa categoria d'intervento:

- Il consolidamento ed il risanamento del complesso edilizio nelle sue strutture verticali, orizzontali e di copertura.
- Gli inserimenti di impianti ed attrezzature igienico-sanitarie con modesti interventi interni che non alterino le esistenti caratteristiche architettoniche tipologiche e storiche.
- Le aperture e/o gli spostamenti di vani porta su pareti divisorie, per migliorare l'impianto distributivo interno alle singole unità immobiliari. Vani porta su pareti strutturali sono consentiti solo nel rispetto delle tipologie oggetto di conservazione.
- Il restauro dei fronti interni ed esterni, delle corti e degli spazi inedificati. In caso di interventi sulle facciate, il restauro deve essere unitario su parti organiche ed omogenee, anche se appartenenti a differenti proprietà.
- La demolizione delle parti di unità edilizia incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici di esso, nonché l'eliminazione degli eventuali elementi di dettaglio che si presentano incompatibili (rivestimenti e simili).
- Le aperture di nuove finestre per l'abitabilità dei sottotetti e per introduzione di servizi igienici a tutti i piani. Le suddette aperture non potranno interessare pareti esterne prospicienti su spazi pubblici o che, comunque, rivestano carattere storico documentario. Le dimensioni, comunque contenute, saranno valutate anche in relazione ad altre aperture eventualmente presenti sulla parete interessata.
- L'eliminazione degli elementi degradanti e comunque estranei all'organismo edilizio.
- La costituzione di nuove unità immobiliari, senza alterazione della tipologia originaria e dei relativi elementi costruttivi, architettonici, di finitura, decorativi.

In ogni caso i materiali preesistenti devono essere mantenuti e/o, se possibile, ripristinati. La loro sostituzione è ammessa solo per le parti documentate come non recuperabili e con impiego di elementi con caratteristiche tipologiche e formali analoghe e compatibili con quelle mantenute. L'inserimento di elementi e materiali diversi è consentito solo per comprovate esigenze statiche.

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo (C) **non sono consentiti**:

- Le alterazioni dell'impianto tipologico e strutturale. Il sistema distributore (androne, scala, corte, sala distributrice,...) deve essere mantenuto e/o ripristinato.
- Le alterazioni delle facciate su fronte strada, delle strutture, e delle eventuali decorazioni.
- L'esecuzione di tracce su murature che rivestono particolare carattere storico-documentario.
- La realizzazione di nuovi balconi a sbalzo sulle facciate.

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo (C) **è obbligatorio**:

- Procedere con cautela a saggi di raschiatura delle imbiancature. Eventuali affreschi o decorazioni dovranno essere sottoposti a restauro con la collaborazione della Soprintendenza.
- L'impiego di tecniche e materiali tradizionali per il Centro Storico, nel rispetto delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio.

Per le unità edilizie classificate di rilevante valore (RV), al fine di promuoverne l'utilizzo e la valorizzazione, è consentita la chiusura delle coorti interne all'unità edilizia, nel rispetto della normativa igienico sanitaria. Le strutture, orizzontali di copertura e verticali di tamponamento, devono essere in ferro e vetro completamente trasparente.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere realizzati in modalità diretta senza ricorso a Piano di Recupero.

#### 11. Ristrutturazione edilizia 1

La ristrutturazione edilizia "1" corrisponde alla ristrutturazione edilizia conservativa come disciplinata all'art.135 comma 2 lettera d) della L.R. 65/2014 con le seguenti specifiche.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia "1" sono limitati ad opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle unità immobiliari, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano. Sono ammessi, per la riorganizzazione funzionale negli edifici di **valore** architettonico ed ambientale (classificati con "VV") che non presentano significative alterazioni tipologiche ed architettoniche.

Sono ammessi in questa categoria d'intervento:

- Lo spostamento, la costruzione e la demolizione di pareti divisorie non strutturali per la riorganizzazione interna delle unità immobiliari.
- Lo spostamento, l'ampliamento e l'apertura di vani porta anche su pareti verticali strutturali, per riorganizzare l'impianto distributivo interno alle unità immobiliari.
- La costituzione di nuove unità immobiliari, senza alterazione della tipologia originaria e dei relativi elementi costruttivi, architettonici, di finitura, decorativi.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia "1" **non sono consentiti:**

- Le alterazioni del sistema distributore (androne, scala, corte, sala distributrice...)
- La realizzazione di nuovi balconi a sbalzo sulle facciate.
- Le alterazioni delle facciate su fronte strada, quali elementi di continuità nel tessuto urbano. Sono comunque fatti salvi gli interventi di ricostruzione della partitura originaria dei prospetti.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia "1" **è obbligatorio:**

- L'impiego di tecniche e materiali tradizionali per il Centro Storico, nel rispetto delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio.

## 12. Ristrutturazione edilizia 2/a

La ristrutturazione edilizia "2/a" corrisponde alla ristrutturazione edilizia conservativa come disciplinata all'art.135 comma 2 lettera d) della L.R. 65/2014 con le seguenti specifiche.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia "2/a" sono limitati alle opere che, anche in deroga agli artt.7, 8 e 9 del D.M. 2.4.1968 n° 1444, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico – sanitario con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali per:

- costruzione di servizi igienici in ampliamento alla volumetria esistente;
- rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
- ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi.

Sono ammessi, per la riorganizzazione funzionale delle unità immobiliari, negli edifici di **scarso valore** architettonico ed ambientale (classificati con "SV") parzialmente alterati nell'impianto tipologico-strutturale, ma che presentano carattere di continuità ed organicità rispetto al tessuto del Centro Storico.

Sono ammesse in questa categoria d'intervento:

- Le variazioni di confine delle unità immobiliari esistenti.
- La costituzione di nuove unità immobiliari.
- La sostituzione (anche con variazione della quota d'imposta) dei solai sottotetto, per la migliore utilizzazione dei locali esistenti.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia "2/a" **non sono consentiti:**

- Le alterazioni del sistema distributore (androne, scala, corte, sala distributrice ...)
- Le alterazioni delle facciate su fronte strada, quali elementi di continuità nel tessuto urbano del Centro Storico. Sono comunque fatti salvi gli interventi di ricostruzione della partitura originaria dei prospetti.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia "2/a" **è obbligatorio:**

- L'impiego di tecniche e materiali tradizionali per il Centro Storico nel rispetto delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio.

## 13. Ristrutturazione edilizia 2/b

La ristrutturazione edilizia "2/b" corrisponde alla ristrutturazione edilizia conservativa come disciplinata all'art.135 comma 2 lettera d) della L.R. 65/2014 con le seguenti specifiche.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia "2/b", sono limitati alle opere che, anche in deroga agli artt.7, 8 e 9 del D.M. 2.4.1968 n° 1444, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico – sanitario con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali per:

- costruzione di servizi igienici in ampliamento alla volumetria esistente

- rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari
- ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi

Si attuano sugli edifici alterati nell'impianto tipologico – strutturale.

È inclusa nella ristrutturazione edilizia "2/b", oltre a quanto consentito alla lettera "2/a":

- la riorganizzazione complessiva dell'impianto distributivo, estesa anche al gruppo scala.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia "2/b" **non sono consentite:**

- Le alterazioni delle facciate su fronte strada, quali elementi di continuità nel tessuto urbano del Centro Storico. Sono comunque fatti salvi gli interventi di ricostruzione della partitura originaria dei prospetti.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia "2/b" **è obbligatorio:**

- Il mantenimento dei caratteri architettonici originari.
- L'impiego di tecniche e materiali tradizionali per il Centro Storico, nel rispetto delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio.

#### 14. Ristrutturazione edilizia 3

La ristrutturazione edilizia "3" corrisponde alla ristrutturazione edilizia conservativa come disciplinata all'art.135 comma 2 lettera d) della L.R. 65/2014 con le seguenti specifiche.

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

Sono ammessi negli edifici con **valore nullo** architettonico ed ambientale (classificati con "NN") non compatibili con il tessuto urbano in cui sono inseriti. Sono edifici di recente costruzione, ristrutturazione o alterazione, che richiedono trasformazioni idonee ad una loro ricomposizione con l'edificato circostante.

È ammessa in questa categoria d'intervento:

- La riorganizzazione complessiva funzionale e distributiva, fino allo svuotamento dell'unità edilizia. Con la riorganizzazione sono consentite modeste compensazioni volumetriche. Da tali compensazioni sono esclusi i volumi interrati. In presenza di cavedi (o resedi, corti,...) completamente intasati, la riorganizzazione dovrà essere finalizzata anche al recupero di spazi per aeroilluminazione.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia "3" **non sono consentite:**

- Alterazioni delle facciate, solo nei casi in cui per le stesse sia indicato un "valore architettonico ed ambientale" nella tavola relativa.

### 15. Interventi di demolizione con fedele ricostruzione

Gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione sono quelli di cui alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva disciplinata dall'articolo 134 comma 1 lettera h.1 della L.R. 65/2014.

La ricostruzione è realizzata con gli stessi materiali o con i materiali indicati dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Tali interventi sono ammessi previa redazione di piano attuativo, in aggiunta a quelli esplicitamente indicati nelle singole schede. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammessi soltanto nei seguenti edifici:

- edifici di **scarso valore** architettonico ed ambientale (classificati con "SV"), ove la scheda ammetta la ristrutturazione edilizia di tipo 2, a condizione che conservino le caratteristiche di continuità rispetto al tessuto del centro storico e solo nel caso di comprovate esigenze strutturali. Per gli edifici ove la scheda preveda la ristrutturazione di tipo 2/a non sono consentite alterazioni del sistema distributore (androne, scala, corte, sala distributrice...)
- edifici di **valore nullo** architettonico ed ambientale (classificati con "NN").

### 16. Interventi di demolizione senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono disciplinati all'articolo 135 comma 2 lettera e ter) della L.R. 65/2014.

Questi interventi sono finalizzati al risanamento delle aree annesse ai fabbricati (cortili, giardini, orti ecc.). Si applicano su strutture precarie e improprie all'edificio, che risultano incompatibili con il tessuto edilizio circostante e che presentano "valore nullo" architettonico ed ambientale (classificato con "NN").

Tali strutture precarie da rimuovere sono indicate nelle schede normative delle unità edilizie.

È fatto salvo quanto previsto al comma 6.

### 17. Interventi di riorganizzazione dei volumi

Gli interventi di **riorganizzazione dei volumi** sono finalizzati ad una migliore sistemazione dei volumi esistenti sulle aree annesse ai fabbricati (cortili, giardini, orti ecc.). Si applicano su edifici, o parti di essi (autorizzati, condonati o antecedenti alla entrata in vigore della Legge 1150/42), che presentano "valore nullo" architettonico ed ambientale (classificati con "NN").

Per tali edifici o loro parti, deve essere presentato un progetto che prevede la sistemazione unitaria per tutta l'area di pertinenza dell'unità edilizia, con caratteristiche architettoniche compatibili rispetto al tessuto edilizio circostante. Con la riorganizzazione dei volumi sono consentiti adeguamenti in altezza fino ad un massimo di m.2,20 in gronda.



Negli interventi di "Riorganizzazione dei Volumi" devono essere impiegati tecniche e materiali tradizionali per il Centro Storico, nel rispetto delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio.

## 18. Piani attuativi

Le aree sulle quali insistono edifici e sistemazioni non compatibili con il contesto architettonico ed ambientale sono individuate all'interno delle perimetrazioni riportate sulla tavola degli "Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione".

Il piano particolareggiato deve essere esteso a tutta l'area perimetrata.

Fino all'approvazione del piano particolareggiato, sui singoli edifici all'interno della perimetrazione di cui sopra sono ammessi interventi fino alle categorie precisate nelle schede normative delle unità edilizie.

Sono individuati i seguenti piani particolareggiati:

### Comparto 1

Area interna alle Mura, fra Porta S. Clemente e via della Palestra.

Finalità: valorizzazione delle Mura e riorganizzazione ad uso pubblico di tutta l'area perimetrata con previsione di ampi spazi aperti, anche riconsiderando la permanenza degli impianti sportivi esistenti.

### Comparto 7

Area verde via L. Leoni: Parco Inadel - Giardino del Conservatorio S. Caterina

Finalità: costituire un unico ambito verde valorizzando il giardino del Conservatorio S. Caterina ed individuando più possibilità di accesso.

### Comparto 12

Area Caserme (Unità Edilizia 12.51.3).

## 19. Unità edilizie da recuperare

Nella tavola "Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione" sono individuate le **unità edilizie da recuperare**.

Il recupero è finalizzato alla riutilizzazione e valorizzazione architettonica del costruito, con destinazioni compatibili all'interno del Centro Storico.

- U.E.1.1.08                      Monastero delle Domenicane di via Garibaldi
- U.E.1.1.12                      presidio militare caserma Piave, via Garibaldi
- U.E.4.17.10                      monastero s. Giovanni Battista, piazza S. Domenico
- U.E.7.22.17                      palazzo Barbolani di Montauto via S. Lorentino
- U.E.7.22.23                      conservatorio "S. Caterina", via Garibaldi
- U.E.8.26.10                      seminario vescovile, piazza del Murello
- U.E.9.30.12                      palazzo pretorio (attuale biblioteca), via degli Albergotti
- U.E.9.32.2                        clinica s. Giuseppe, via Saffi

- U.E.9.34.1 convitto / liceo classico, via Cavour
- U.E.12.51.18 ex-Enel via Petrarca
- U.E.14.70.7 edificio tra via della Minerva1-5 e via oberdan 56-58-58°
- U.E. 15.82.5 clinica Tanganelli, via Fra Guittone
- U.E.16.90.16 edificio utilizzato dalla croce bianca, via dell'Anfiteatro
- U.E.18.100.5 ex caserma Ceccherelli, via Garibaldi
- U.E. 14.69.9 ex cinema corso via Mannini

Le Unità Edilizie sopra elencate possono essere riutilizzate per destinazioni diverse da quelle in atto alla data di adozione del presente piano, previa approvazione di Piano di Recupero esteso a tutta la U.E.

Il Piano di Recupero disciplinerà gli interventi ammissibili con le nuove destinazioni, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e delle indicazioni presenti nelle N.T.A. su tecniche e materiali da impiegare.

Fino all'approvazione del Piano di Recupero, sulle singole Unità Edilizie sono consentiti interventi fino alle categorie precisate nelle schede normative.

Successivamente alla decadenza del piano di recupero, se non diversamente specificato, per gli edifici, o porzioni di essi, trasformati o realizzati in virtù del piano di recupero stesso, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia "3".

## 20. Destinazioni e funzioni

Nell'ambito del perimetro del Centro Storico del Capoluogo sono consentite tutte le destinazioni d'uso di cui agli articoli 11 delle NTA del PO con esclusione della destinazione DU\_G Rurale, con le seguenti prescrizioni:

- è ammessa la destinazione Du\_B industriale e artigianale purché non rechi disturbo alla residenza;
- non è ammessa la destinazione Du\_C\_ grandi strutture di vendita – centri commerciali;
- non è consentita l'apertura o il trasferimento da aree esterne al Centro Storico di attività commerciali all'ingrosso;
- non è consentita l'apertura o il trasferimento da aree esterne al Centro Storico del Capoluogo di sale giochi, intese come i punti vendita dediti in via esclusiva al gioco.

Il mutamento di destinazione e/o funzione è in ogni caso subordinato al rispetto:

- delle prescrizioni indicate nella rispettiva scheda
- delle prescrizioni indicate dal regolamento edilizio e dal regolamento per la tutela e il decoro del patrimonio culturale del centro storico.

## 21. Zone di particolare interesse commerciale

Il regolamento per la tutela e il decoro del patrimonio culturale del centro storico approvato con d.c.c. n. 159/2018 definisce le zone di particolare interesse e ne norma le attività. In via Bicchieraia è privilegiata la promozione di attività di artigianato locale. Sono consentite anche attività artigianali orafe se compatibili con i requisiti igienico - sanitari richiesti dalle normative vigenti.

Su tutto l'ambito del centro storico del capoluogo, in ubicazioni compatibili con le caratteristiche dimensionali ed ambientali, è ammessa la realizzazione, su spazi pubblici di strutture semipermanenti a servizio delle attività di somministrazione di alimenti e bevande. Dette collocazioni sono da promuovere con progetti unitari interessanti l'intero ambito di riferimento (strade, piazze) e da disciplinare con apposite convenzioni.

22. Non si applicano le misure di incentivazione di cui all' Articolo 15 e all' Articolo 23 delle presenti norme.

## **Articolo 29 Parchi, giardini pubblici e aree verdi interne al centro storico del capoluogo**

### **1. parchi e giardini pubblici**

#### 1.1. parco archeologico "anfiteatro romano"

Gli interventi di sistemazione da parte della Pubblica Amministrazione sono finalizzati alla valorizzazione ambientale e dei reperti archeologici. Sono attuati con progetti d'insieme estesi a tutta l'area indicata in cartografia.

Il Parco è soggetto ai vincoli di tutela archeologica ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n.42.

#### 1.2. parco storico "prato-praticino - fortezza"

Gli interventi di sistemazione da parte dell'Amm.ne Comunale sono finalizzati alla valorizzazione ambientale e delle testimonianze storiche. Sono attuati con progetti d'insieme estesi a tutta l'area indicata in cartografia. Il Parco è soggetto ai vincoli di tutela e protezione ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n.42.

#### 1.3. bastione sud-ovest (U.E. 15.78.1)

La sistemazione da parte dell'Amm.ne Comunale è finalizzata alla praticabilità del Bastione mediante:

- continuazione del marciapiede.
- scale di accesso alla quota del prato e per discesa nello spazio pedonale sottostante.
- formazione di un percorso di bordo con affaccio.
- recupero dei vani ipogei.

Il Bastione è soggetto a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n.42.

#### 1.4 giardino storico "guido monaco"

Gli interventi da parte dell'Amm.ne Comunale sono finalizzati alla conservazione dei caratteri di centralità nella Città Ottocentesca, privilegiando e rafforzando la funzione di giardino pubblico. È soggetto a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n.42.

### 1.5 giardino pubblico di via I. Leoni

Con il giardino del Conservatorio S. Caterina costituisce il più importante sistema verde ad ovest. Sono previsti:

- il prolungamento fino alla SS Annunziata del percorso esistente a lato del Liceo Scientifico.
- accessi da via Garibaldi e da via P. Buia al giardino del Conservatorio.
- collegamento con S.Lorentino.

### 1.6 giardini pubblici di:

- piazza Corsica
- b. via Adua
- c, via G. Matteotti.

Gli interventi da parte dell'Amm.ne Com. le sono finalizzati alla valorizzazione ambientale ed alla conservazione delle sistemazioni in atto.

## 2 . Giardini storicizzati

Sono individuati i seguenti Giardini Storicizzati:

- 2.1. Giardino di Palazzo Guelfi-Camaiani (attuale Monastero delle Clarisse) U.E. 2.8.6
- 2.2. Giardino di Casa Vasari U.E. 3.11.5
- 2.3. Giardino Museo Medievale e Moderno (ex Palazzo Bruni-Ciocchi) U.E.3.13.1
- 2.4. Giardino di Casa Fabbroni-Severi U.E. 3.16.2
- 2.5. Giardino di Palazzo Visdomini-Saracini U.E. 3.16.10
- 2.6. Giardino di S.Maria in Gradi (Asilo Aliotti) U.E. 3.16.17
- 2.7. Giardino di Casa Cartocci-Detti U.E. 4.17.6
- 2.8. Giardino Istituto Thevenin (Palazzo Bonucci) U.E. 4.18.4
- 2.9. Giardino di Palazzo delle Statue (Albergotti) U.E. 4.18.10
- 2.10. Giardino del Palazzo Vescovile U.E. 4.18.12
- 2.11. Giardino del Conservatorio S. Caterina U.E. 7.22.23
- 2.12. Giardino di Casa Tavanti U.E. 8.26.20
- 2.13. Giardino di Casa Tiberti U.E. 9.29.1
- 2.14. Giardino di Palazzo Albergotti-Chiaromanni U.E. 9.29.15
- 2.15. Giardino di Palazzo Bacci U.E. 9.29.17
- 2.16. Cortile Biblioteca (ex Palazzo Pretorio) U.E. 9.30.12
- 2.17. Giardino di Palazzo Medici-Albergotti U.E. 9.31.1
- 2.18. Giardino di Palazzo Carbonati-Occhini U.E. 9.31.2
- 2.19. Giardino Archivio di Stato (Palazzo Albergotti-Bacci) U.E. 9.31.3

- 2.20. Orto ex Convento di S. Pier Piccolo U.E. 9.31.10
- 2.21. Giardino di Palazzo Lambardi U.E. 9.36.12
- 2.22. Giardino di Casa Neri U.E. 10.44.2
- 2.23. Giardino di Casa Redi U.E. 15.77.24
- 2.24. Giardino dell'Asilo di S. Agostino U.E. 18.98.5
- 2.25. Chiostro del Convento di S. Agostino U.E. 18.98.6

É prescritto il mantenimento delle sistemazioni esistenti.

Per interventi limitati a modeste variazioni degli arredi vegetazionali, deve essere rispettato il "Regolamento di tutela del verde".

In presenza di forte degrado con sistemazioni andate perdute, il recupero è subordinato a progettazione unitaria estesa all'intero giardino e giustificata sull'analisi della documentazione storica disponibile. Per questi interventi è prescritto il parere dell'Ufficio Comunale competente.

Il titolo legittimante l'attività edilizia è corredata della seguente documentazione:

- Riprese fotografiche del giardino oggetto di intervento, con particolare riferimento a specie arboree e sistemazioni al suolo.
- Rilievo quotato dello stato attuale, con ubicazione delle preesistenze vegetali.
- Progetto degli interventi previsti con sistemazioni a terra, specie e posizioni degli arredi vegetazionali.
- Relazione tecnica illustrativa.

Non sono consentite autorimesse interraste.

### **3. aree verdi private**

Risultano individuate nella tavola di progetto. Sono oggetto di sistemazioni unitarie. Per le aree B e C è indicato il ripristino del paesaggio agrario con piantate tradizionali.

Non sono consentite autorimesse interraste.

### **4. spazi privati**

Sono gli spazi liberi interni agli isolati e che costituiscono pertinenze delle Unità Edilizie.

É prescritto il mantenimento della pavimentazione originaria di matrice storica, quando esiste. Nel caso in cui sia stata sostituita con materiali inadeguati od

occlusa da costruzioni a carattere superfetativo soggette a demolizione, la pavimentazione deve essere ripristinata con l'uso di materiali tradizionali.

É altresì prescritto il mantenimento ed il ripristino di sistemazioni preesistenti: percorsi alberati, singoli alberi, filari, siepi ecc. Per interventi che prevedono variazioni sostanziali degli arredi vegetazionali, deve essere rispettato il "Regolamento di tutela del verde".

Non sono consentite autorimesse interraste.

### **Articolo 30 Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione esterni al centro storico del capoluogo**

1. Si tratta degli insediamenti di antica formazione, posti in continuità con il nucleo antico del capoluogo, o esterni ad esso.

2. Gli Interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione
- ristrutturazione edilizia conservativa
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti
- mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie

3. Il Piano si attua mediante modalità diretta per i soli interventi di:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione
- ristrutturazione edilizia conservativa
- mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie

4. Il Piano si attua mediante altre modalità di cui all'Articolo 6 delle presenti norme per tutti gli altri interventi.

5. Sono ammessi i Piani di recupero secondo le modalità di cui all'art. 119 della L.R. 65/2014.

6. Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso in contrasto con quanto indicato all'Articolo 26 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

7. Non si applicano le misure di incentivazione di cui all'Articolo 15 delle presenti norme.

### **Articolo 31 Ambiti a bassa trasformabilità di recente formazione esito di processi unitari a carattere identitario**

1. Gli Interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo

- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione
- ristrutturazione edilizia conservativa
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie
- addizioni volumetriche alle condizioni di cui al successivo comma 5
- nuova costruzione a seguito di demolizione
- interventi di sostituzione edilizia alle condizioni di cui al successivo comma 6
- ristrutturazione urbanistica
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune

2. Il Piano si attua mediante modalità diretta per gli interventi di:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione
- ristrutturazione edilizia conservativa
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune

3. Il Piano si attua mediante altre modalità di cui all'Articolo 6 delle presenti norme per tutti gli altri interventi. In caso di ristrutturazione urbanistica deve essere conservato il rapporto dimensionale tra spazi aperti e spazi edificati.

4. In caso di interventi di cui al precedente comma 3, valgono le seguenti prescrizioni ulteriori:

- i progetti di sostituzioni edilizie e ristrutturazione urbanistica dovranno dimostrare il mantenimento delle caratteristiche insediative e formali dell'impianto originario. Dovranno, in particolare, essere mantenuti gli elementi caratterizzanti degli spazi aperti e, se ritenuti di particolare valore, degli edifici.
- nei progetti di addizione volumetriche e sostituzioni edilizie, fatto salvo quanto previsto al comma 5, non sono consentite costruzioni in aggetto, tettoie di qualsiasi tipo e balconi, mentre i balconi propri dell'organismo edilizio debbono essere mantenuti o ripristinati nel loro aspetto originario;
- la destinazione dei piano terra a garage è ammessa esclusivamente se non si modificano i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio esistente, se non si rechi conflitto con spazi pubblici pedonali e se sia possibile l'accesso carrabile in idonee condizioni di sicurezza;
- non sono ammesse aperture o interruzioni praticate nelle falde di copertura (terrazze, abbaini, ecc.), fatta eccezione per piccoli lucernari piani con funzione di ispezione della copertura stessa (art. 9 del DGPR 23/11/2005, n. 62/R), da posizionare sulle falde visivamente meno esposte;

- è consentita la sostituzione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario, con ampliamenti realizzati in modo organico al medesimo.
5. Mediante Progetto Unitario Convenzionato, esteso all'intero edificio, sono consentiti interventi di riorganizzazione delle facciate anche mediante ampliamento della dimensione in pianta dell'edificio. Sono fatte salve le disposizioni relative alle distanze. La convenzione stabilirà eventuali interventi compensativi sotto forma di mitigazioni paesaggistiche o integrazione degli spazi a verde.
6. Negli interventi di sostituzione edilizia di singoli edifici, o negli interventi di ristrutturazione urbanistica riferita ad un intero isolato, è ammesso l'incremento della Superficie edificabile esistente.
7. In riferimento a quanto indicato nei precedenti commi 5 e 6, la convenzione stabilirà l'entità degli ampliamenti e, qualora superiori al 20% della Superficie edificabile esistente, l'entità delle aree per servizi corrispondenti all'ampliamento stesso che potranno essere recuperati all'interno delle aree interessate da compensazione urbanistica o, in alternativa monetizzati.
8. Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso in contrasto con quanto indicato all'Articolo 26 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.
9. Sono ammesse le seguenti misure di incentivazione e relativi incrementi di Superficie edificabile Se di cui all'Articolo 15:
- *a. Incentivazioni finalizzate all'incremento di servizi privati di interesse pubblico o generale*
  - *c. Incentivazioni finalizzate al miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale dei contesti rurali*
  - *d. Incentivazioni finalizzate alla riduzione del consumo di suolo*
  - *e. Incentivazioni finalizzate alla riduzione del rischio sismico o idrogeologico*

Gli incrementi si sommano a quelli previsti ai precedenti commi.

### **Articolo 32 Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana**

1. Gli Interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione
- ristrutturazione edilizia conservativa
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie
- addizioni volumetriche
- nuova costruzione
- installazione di manufatti



- installazione di infrastrutture e di impianti
- realizzazione di piscine nonché di impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale privato
- interventi pertinenziali
- interventi di sostituzione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune

2. Il Piano si attua mediante modalità diretta con le limitazioni e prescrizioni di cui ai successivi commi per gli interventi di:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione
- ristrutturazione edilizia conservativa
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie
- addizioni volumetriche
- nuova costruzione (compresa l'installazione di manufatti)
- installazione di infrastrutture e di impianti
- realizzazione di piscine nonché di impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale privato
- interventi pertinenziali
- interventi di sostituzione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune

3. Mediante intervento edilizio diretto è consentito l'ampliamento di unità immobiliari mediante addizioni volumetriche o interventi di sostituzione edilizia nel limite massimo del 20% della Superficie edificabile Se esistente. Tali addizioni devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento ed essere l'esito di una ristrutturazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è anche il riordino delle pertinenze e l'eliminazione degli elementi incongrui.

4. Mediante Permesso di costruire convenzionato è consentito l'ampliamento di unità immobiliari mediante addizioni volumetriche o interventi di sostituzione edilizia oltre il limite del 20% della Superficie edificabile Se è ammessa in funzione di:

- trasferimento di diritti edificatori derivanti da compensazioni urbanistiche
- trasferimento di Sul derivante da edifici da demolire secondo le indicazioni delle presenti norme.

5. Mediante Permesso di costruire convenzionato è ammessa la nuova costruzione negli eventuali lotti liberi, catastalmente individuati come tali o di dimensioni minime di 1.000 mq, in entrambi i casi considerati alla data di adozione del presente Piano Operativo, in funzione di:

- trasferimento di diritti edificatori derivanti da compensazioni urbanistiche di cui all'Articolo 14.

- trasferimento di Sul derivante da edifici da demolire secondo le indicazioni delle presenti norme di cui all'Articolo 23 e Articolo 16

6. La ristrutturazione urbanistica è ammessa mediante Progetto Unitario Convenzionato. In caso di ampliamento della superficie edificabile Se si applicano le disposizioni di cui al precedente comma 4.

7. Sono ammesse le seguenti misure di incentivazione e relativi incrementi di Superficie edificabile Se di cui all'Articolo 15:

- c. *Incentivazioni finalizzate al miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale dei contesti rurali*
- d. *Incentivazioni finalizzate alla riduzione del consumo di suolo*
- e. *Incentivazioni finalizzate alla riduzione del rischio sismico o idrogeologico*

Gli incrementi si sommano all'incremento previsto ai precedenti commi 2, 3, 4 e 5.

8. Gli interventi pertinenziali sono ammessi nei limiti definiti dalla LR 65/2014 e solo se contestuali alla sistemazione paesaggistica del lotto di intervento e, in particolare, nel caso di lotti localizzati lungo il perimetro verso il territorio rurale, mediante la realizzazione di barriere vegetali. Gli interventi pertinenziali devono essere accompagnati da atto unilaterale d'obbligo contenente le modalità di sistemazione che saranno adottate.

9. Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso in contrasto con quanto indicato all'Articolo 26 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

### **Articolo 33 Ambiti a media trasformabilità della produzione**

1. Gli Interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione
- ristrutturazione edilizia conservativa
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- addizioni volumetriche
- nuova costruzione
- installazione di manufatti
- realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione d'impianti per attività produttive all'aperto
- installazione di infrastrutture e di impianti
- realizzazione di piscine nonché di impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale privato
- interventi di sostituzione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune

2. Tutti gli interventi sopra indicati si attuano mediante modalità diretta.

3. La nuova costruzione non è soggetta a limitazioni salvo la necessità di rispettare le dotazioni minime di parcheggio ed eventuali prescrizioni derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti.

4. L'altezza massima degli edifici è di 10 m; sono consentite altezze maggiori solo compatibilmente con quanto indicato nell'elaborato D5 "Individuazione visuali/direttrici visuali da salvaguardare" del Piano Strutturale. A questo fine deve essere definito specifico studio di dettaglio relativo all'impatto determinato dall'edificio.

5. Mediante Piano urbanistico attuativo, e specifico procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, sono ammesse le destinazioni Du\_C2 e Du\_C5. Il piano urbanistico attuativo deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- interessare due o più lotti contigui;
- destinare a superficie impermeabile alberata con funzione di mitigazione paesaggistica almeno il 30% della superficie complessiva di intervento;
- individuare aree da destinare a servizi nella misura prevista dalla presenti norme (in particolare nella misura prevista all'Articolo 107). Tali aree devono essere cedute gratuitamente all'amministrazione comunale senza possibilità di monetizzazione;
- individuare aree da destinare alle dotazioni previste dall'Articolo 12 in funzione delle attività che si andranno ad insediare;
- le aree devono essere contigue alla viabilità principale. Gli interventi dovranno essere preventivamente accompagnati da una analisi degli effetti indotti sul traffico automobilistico.

6. Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso in contrasto con quanto indicato all'Articolo 27 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

### **Articolo 34 Ambiti a media trasformabilità del commercio**

1. Gli Interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione
- ristrutturazione edilizia conservativa
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie
- addizioni volumetriche
- nuova costruzione
- installazione di manufatti
- installazione di infrastrutture e di impianti
- interventi di sostituzione edilizia
- ristrutturazione urbanistica

- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune

2. Tutti gli interventi sopra indicati si attuano mediante modalità diretta.

3. La nuova costruzione non è soggetta a limitazioni salvo la necessità di rispettare le dotazioni minime di parcheggio ed eventuali prescrizioni derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti.

L'altezza massima degli edifici è di 10 m; sono consentite altezze maggiori solo compatibilmente con quanto indicato nell'elaborato D5 "Individuazione visuali/direttrici visuali da salvaguardare" del Piano Strutturale. A questo fine deve essere definito specifico studio di dettaglio relativo all'impatto determinato dall'edificio.

4. Prescrizioni ulteriori:

- È consentito l'ampliamento fino al raggiungimento della Superficie di Vendita corrispondente alla Media Struttura di Vendita
- Non è consentito l'ampliamento se questo comporta la trasformazione dello stato attuale in Medie Strutture di Vendita aggregate.

5. Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso in contrasto con quanto indicato all'Articolo 27 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

### **Articolo 35 Ambiti ad alta trasformabilità**

1. In funzione della loro dimensione e del ruolo che essi assumono in relazione alle strategie di piano, gli ambiti ad alta trasformabilità si articolano in:

- ambiti ad alta trasformabilità con progetto norma soggetti a Piano Urbanistico Attuativo;
- ambiti ad alta trasformabilità non specializzati soggetti a Progetto Unitario Convenzionato;
- ambiti ad alta trasformabilità non specializzati soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato;
- ambiti ad alta trasformabilità del commercio soggetti a Progetto Unitario Convenzionato;
- ambiti ad alta trasformabilità della produzione soggetti a Progetto Unitario Convenzionato;
- ambiti ad alta trasformabilità della produzione soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato.

2. Le modalità di intervento per ciascun ambito ad alta trasformabilità come sopra articolati sono definiti per ciascuna UTOE nella Parte IV delle presenti norme.

3. Negli ambiti ad alta trasformabilità non specializzati soggetti a Piano urbanistico Attuativo o a Progetto Unitario Convenzionato si applicano le seguenti misure di incentivazione di cui all'Articolo 15:

*a. Incentivazioni finalizzate all'incremento di servizi privati di interesse pubblico o generale*

*b. Incentivazioni finalizzate al miglioramento della qualità urbana ed edilizia degli interventi di trasformazione mediante procedure concorsuali*

*f. Incentivazioni finalizzate alla realizzazione di opere e interventi di interesse pubblico esterni all'ambito di intervento.*

4. Negli ambiti ad alta trasformabilità della produzione e del commercio si applicano le seguenti misure di incentivazione:

*f. Incentivazioni finalizzate alla realizzazione di opere e interventi di interesse pubblico esterni all'ambito di intervento.*

### **Articolo 36 Ambiti non trasformabili**

1. Nelle tavole del Piano Operativo, al fine della tutela paesaggistica e ambientale sono individuati i seguenti ambiti:

- ambiti non trasformabili funzionali alla rete ecologica;
- ambiti non trasformabili a tutela dei nuclei di antica formazione;
- ambiti non trasformabili a tutela paesaggistica degli ambiti residenziali;

2. In tali ambiti non è consentita la costruzione di qualsiasi manufatto; sono ammessi i soli interventi di rafforzamento delle componenti arboree e arbustive.

## TITOLO III IL TERRITORIO RURALE

### Capo I CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

#### Articolo 37 Il territorio rurale

1. Il territorio rurale comprende tutto ciò che risulta esterno al territorio urbanizzato, identificato negli elaborati di piano secondo quanto disposto dall'art. 4 della Legge Regionale 65/2014.

2. Il territorio rurale risulta così articolato:

- aree agricole e forestali;
- aree ad elevato grado di naturalità;
- nuclei rurali ed insediamenti rurali anche sparsi, comprendenti i “Centri antichi ed aggregati” identificati e disciplinati dal PTCP di Arezzo;
- ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato, disciplinate nella parte terza delle presenti Norme dedicata ai servizi;
- aree per attività estrattive di cava, disciplinate nella parte sesta delle presenti Norme.

3. Nell'ambito del territorio rurale il Piano individua ambiti e aree di pertinenza e salvaguardia, riportati nella tavola del Piano Operativo *E3.2 Ambiti e aree di pertinenza e salvaguardia*, che tuttavia non modificano la classificazione omogenea.

3.1 Gli ambiti e le aree di pertinenza e salvaguardia sono i seguenti:

- Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici (art. 66 della LR 65/2014), comprendenti le aree di pertinenza dei centri antichi e degli aggregati identificati dal PTCP di Arezzo;
- Ambiti periurbani, comprendenti gli ambiti delle colture e del frazionamento periurbani identificati dal PTCP di Arezzo (art. 22, lett. AH delle NTA del PTCP);
- Aree di pertinenza delle ville e degli edifici specialistici, comprendenti le aree identificate dal PTCP di Arezzo;

3.2 Il Piano Operativo identifica inoltre le seguenti aree di salvaguardia e tutela:

- Ambito di salvaguardia del pedecolle di Rigutino e Policiano;
- Rilievi insulari;
- Elementi della rete ecologica locale.

4. Gli ambiti con esclusiva o prevalente funzione agricola e forestale costituiscono le zone E di cui al D.M. 1444/68 e su di esse si applicano le disposizioni del Titolo IV, Capo III, della L.R. 65/2014 e del Regolamento emanato con DPGR n. 63/R del 25 agosto 2016. I nuclei rurali costituiscono zone A di cui al D.M. 1444/68.

#### Articolo 38 Obiettivi di Piano e qualità del territorio rurale (art. 68 LR65/2014)

1. Il Piano promuove la qualità del territorio rurale e l'attività agricola come attività economico- produttiva, la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio rurale e

persegue il contenimento del consumo di suolo agricolo anche limitandone la frammentazione ad opera di interventi non agricoli.

2. Il Piano persegue i seguenti obiettivi specifici:

- a) assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio;
- b) consolidare il ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola;
- c) mantenere i paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione;
- d) recuperare i paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale;
- e) assicurare che le attività agrosilvopastorali e le trasformazioni edilizie concorrano alla qualificazione rurale d'insieme del territorio.

3. Per garantire il perseguimento delle finalità di cui al comma precedente, il Piano specifica nella disciplina i seguenti aspetti:

- a) le buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica cui attenersi anche per assicurare una corretta gestione ai fini idrogeologici e la prevenzione dei fenomeni di erosione del suolo;
- b) le opere di sistemazione ambientale, in relazione alla struttura del territorio rurale e dei suoi caratteri paesaggistici, a carico delle aziende e dei privati negli interventi di nuova edificazione e negli interventi comportanti la perdita della destinazione d'uso agricola.

### **Articolo 39 Articolazione e classificazione del territorio rurale**

1. Il territorio rurale è articolato in relazione ai caratteri di sensibilità e valenza ecosistemica ed ai caratteri geomorfologici che ne condiziona i livelli di trasformabilità e modificazione dei luoghi.

2. I caratteri di sensibilità ecosistemica consentono di identificare due principali domini territoriali:

- Aree agricole e forestali, che interessano le aree nelle quali si registra la presenza di attività e usi agricoli e zootecnici;
- Aree ad elevato grado di naturalità, che comprendono i principali sistemi naturalistico ambientali e gli ambiti di salvaguardia.

3. I criteri geografici, geomorfologici e agronomici consentono di articolare il territorio in sistemi territoriali:

- Sistemi di fondovalle alluvionali
- Sistemi di pianura
- Sistemi collinari e di versante
- Sistemi montani o di alta collina

#### **Articolo 40 Aree ad elevato grado di naturalità (TR.N)**

1. Le aree ad elevata naturalità identificano le parti del territorio comunale caratterizzate da una particolare valenza ambientale, naturalistica, geomorfologica, paesaggistica (di specifico interesse per la collettività), meritevoli di tutela, salvaguardia e valorizzazione.

2. Le aree ad elevata naturalità sono destinate alla funzione prioritaria di tutela nella quale deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri ambientali, naturalistici, paesaggistici, morfologici e dei rispettivi insiemi; non sono ammesse alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa.

3. Gli interventi di conservazione e tutela devono essere finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie, in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.

4. Il Piano identifica i seguenti sistemi ambientali:

- TR.N1 - Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana
- TR.N2 - Sistema ambientale collinare dell'Alpe di Poti e di Sargiano
- TR.N3 - Sistema ambientale fluviale della valle dell'Arno
- TR.N4 - Corridoio fluviale e ripariale del Canale Maestro
- TR.N5 - Sistema ambientale dei versanti collinari di La Loggia e Punta Poggio

#### **Articolo 41 Aree agricole e forestali (TR.A)**

1. Le aree agricole e forestali identificano le parti del territorio comunale a prevalente o esclusiva funzione agricola, pastorale, zootecnica, silvicola, alle attività di conservazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo ed alla coltivazione industriale del legno.

2. Il Piano promuove la conservazione delle caratteristiche produttive delle aree agricole e forestali, mediante interventi di recupero varietale delle specie legnose e di miglioramento dei caratteri fisici dei suoli

3. Al fine di salvaguardare la funzione agricola del territorio agricolo è prioritaria la riqualificazione e il riutilizzo funzionale del patrimonio edilizio abbandonato o degradato, privilegiando l'uso di materiali e tecniche costruttive appartenenti alla tradizione locale, in modo coerente rispetto alle caratteristiche architettoniche e alle tipologie costruttive del patrimonio edilizio ed al contesto paesaggistico di riferimento.

4. Il Piano identifica i seguenti sistemi agricoli e forestali, sulla base di criteri geomorfologici, agronomici e paesaggistici:

- TR.A1 Ambiti agricoli di fondovalle
- TR.A2 Ambiti agricoli di alta pianura
- TR.A3 Ambiti agricoli di fondovalle ampio - Valle dell'Arno
- TR.A4 Ambiti delle piane agricole - Piana di Arezzo, Cafaggio e Meliciano



**PIANO OPERATIVO**

E1 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- TR.A5 Ambiti agricoli di pianura - Valdichiana
- TR.A6 Ambiti agricoli della pianura bonificata
- TR.A7 Ambiti agricoli collinari
- TR.A8 Versanti agricoli terrazzati

## Capo II DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO RURALE

### Sezione I Disciplina degli ambiti urbanistici omogenei

#### Articolo 42 Aree ad elevato grado di naturalità (TR.N): Disciplina generale

1. Nelle Aree ad elevato grado di naturalità si applica la seguente disciplina di carattere generale:

- è vietato qualsiasi intervento di trasformazione o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, i caratteri e gli equilibri naturali di suolo, sottosuolo, acque, flora e fauna;
- è consentita la prosecuzione della attività agricole e zootecniche in essere senza l'estensione degli ambiti produttivi e nel rispetto della sensibilità ambientale delle risorse ambientali. Contestualmente all'attività agricola devono essere realizzati gli interventi finalizzati al mantenimento e recupero delle condizioni di equilibrio naturale dei sistemi ambientali e gli interventi di tutela dei suoli e di riqualificazione paesaggistica e integrazione delle aree di margine;
- le attività agricole e zootecniche potranno avvalersi dell'ausilio di mezzi meccanici per la lavorazione del terreno solo in aree a debole pendenza (classe di pendenza compresa tra 0 e 10%) onde prevenire l'attivazione di processi di erosione accelerata dei suoli e delle coltri detritiche; tali azioni meccaniche dovranno comunque svolgersi esclusivamente secondo la direzione parallela alle curve di livello;
- nelle aree sede di attività di forestazione produttiva, realizzate con specie non autoctone, deve essere previsto il taglio selettivo finalizzato al recupero ed all'evoluzione della vegetazione spontanea e loro graduale sostituzione con specie vegetali autoctone;
- è consentito il pascolo estensivo, attuato in un'ottica di sostenibilità ecologica ed ambientale, ad esclusione delle aree di pericolosità da frana molto elevata ed elevata; tale attività dovrà essere oggetto di controllo e monitoraggio ad opera del corpo forestale di vigilanza ambientale al fine di garantire il rinnovamento naturale delle specie forestali e prevenire situazioni di degrado quali-quantitativo della copertura vegetale forestale, della cotica erbosa e del suolo.

2. Nell'ambito di un Piano Aziendale le aree ad utilizzazione agricola o zootecnica possono concorrere al raggiungimento della superficie minima di intervento.

3. Nelle Aree ad elevato grado di naturalità non sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- Du\_A. Residenziale di nuova realizzazione
- Du\_B. industriale e artigianale
- DU\_C. Commerciale al dettaglio, ad esclusione della destinazione Du\_C.4 (Attività di ristorazione e pubblici esercizi)
- DU\_E. Direzionale e di servizio
- DU\_F. Commerciale all'ingrosso e depositi

4. Nelle Aree ad elevato grado di naturalità sono consentiti gli Interventi finalizzati alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle indicazioni

contenute nelle schede normative riguardanti edifici e complessi di interesse storico e testimoniale di cui all'Articolo 24 delle presenti Norme.

5. Sono sempre consentiti, mediante modalità diretta, gli interventi di:

- Manutenzione straordinaria, non comportante frazionamento delle unità immobiliari;
- Restauro e risanamento conservativo, non comportante frazionamento delle unità immobiliari;
- Ristrutturazione edilizia conservativa non comportante frazionamento;
- Demolizione di edifici o manufatti senza ricostruzione;
- Adeguamenti manufatti necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, che non comportino la realizzazione di volumi esterni che alterino la sagoma degli edifici.

### **Articolo 43 TR.N1 - Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana**

1. Identifica il settore orientale del territorio comunale caratterizzato dal sistema idrogeomorfologico che afferisce al bacino del Tevere, riconducibile principalmente al tipo della montagna silicoclastica e, nel settore est, a quello della collina a versanti ripidi sulle unità toscane.

2. L'ambito si caratterizza per la presenza di formazioni forestali montane e sub-montane a latifoglie caduche, con prevalenza di boschi misti o lembi in forma pura di roverella, cerro, castagno e arbusteti e brughiere di sostituzione secondaria.

3. All'interno del sistema ambientale ricade la ZSC/ZPS IT51780016 – “Monte Dogana” la quale ospita 10 Habitat di interesse comunitario, dei quali 4 definiti come prioritari ai sensi della Direttiva 92/43/CEE “Habitat”; è presente inoltre parte della ZSC/ZPS IT5180014 – “Brughiere dell'Alpe di Poti” la quale ospita 7 Habitat di interesse comunitario, dei quali 3 definiti come prioritari.

Possiedono una elevata continuità territoriale e una elevata concentrazione di specie floristiche e faunistiche tipiche dei sistemi forestali in buono stato evolutivo e di conservazione. Il settore ospita frammentarie superfici agricole, con prevalenza di agroecosistemi attivi.

4. Il Sistema boschivo montano e collinare è destinato alla funzione prioritaria di tutela nella quale deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri ambientali, naturalistici, paesaggistici, morfologici e dei rispettivi insiemi; non sono ammesse alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa.

5. Gli interventi di conservazione e tutela devono essere finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie, in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche. In particolare:

- Conservazione integrale di tutte le formazioni forestali e arbustive;
- Tutela delle superfici attribuibili a Habitat di interesse comunitario, comprese le formazioni erbacee, steppiche e le zone umide perenni o temporanee;
- Divieto all'interno delle aree della Rete Natura 2000 di variazione delle tecniche colturali, con particolare riferimento alla meccanizzazione agricola.

6. Il Piano si attua mediante modalità diretta convenzionata per gli interventi di:

- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti
- Interventi di sostituzione edilizia senza incremento della Superficie edificabile
- Mutamenti della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 81 della LR 65/2014)
- Installazione dei manufatti, di cui all'articolo 78 della LR 65/2014, unicamente per esigenze venatorie

7. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione, ad eccezione di piccole strutture di servizio e di supporto alla fruizione naturalistico ambientale della parte pubblica del bosco, da realizzare sulla base di un progetto unitario di iniziativa pubblica, che assicuri il rispetto dell'integrità delle aree boscate.

#### **Articolo 44 TR.N2 - Sistema ambientale collinare dell'Alpe di Poti e di Sargiano**

1. Identifica il settore centrale del territorio comunale caratterizzato dal sistema geomorfologico prevalentemente collinare (del tipo collina a versanti dolci sulle Unità Toscane) che afferrisce al bacino dell'Arno. Costituisce il limite naturale orientale della piana agricola settentrionale di Arezzo.

2. L'ambito si caratterizza per la presenza di formazioni arbustive e boschive collinari e sub-montane, con presenza di brughiere e macchie con presenza di calluneti, ericeti, genisteti e formazioni a latifoglie caduche, con prevalenza di boschi misti o lembi in forma pura di roverella, cerro e castagno. A livello locale si riscontrano inoltre lembi a rovere e formazioni termofile a leccio.

3. All'interno del sistema ambientale ricade la ZSC/ZPS IT5180014 – "Brughiere dell'Alpe di Poti" la quale ospita 7 Habitat di interesse comunitario, dei quali 3 definiti come prioritari. E' presente inoltre la ZSC IT5180015 – "Bosco di Sargiano" la quale ospita 4 Habitat di interesse comunitario, dei quali 1 definito come prioritario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat".

Il settore ospita frammentarie superfici agricole, con prevalenza di agroecosistemi attivi.

4. Gli interventi di conservazione e tutela devono essere finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie, in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche. In particolare:

- Conservazione integrale di tutte le formazioni forestali e arbustive.
- Tutela delle superfici attribuibili a Habitat di interesse comunitario, comprese le formazioni erbacee, steppiche e le zone umide perenni o temporanee.
- Mantenimento delle attuali superfici agricole, con conseguente divieto dell'espansione degli areali destinati a coltivazioni di qualunque tipologia.
- Divieto di edificazione o di ampliamento di manufatti preesistenti.
- Divieto all'interno delle aree della Rete Natura 2000 di variazione delle tecniche colturali, con particolare riferimento alla meccanizzazione agricola.

5. Il Piano si attua mediante modalità diretta convenzionata per gli interventi di:

- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva

- Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti
- Mutamenti della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 81 della LR 65/2014)
- Installazione dei manufatti, di cui all'articolo 78 della LR 65/2014, unicamente per esigenze venatorie

6. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione, ad eccezione di piccole strutture di servizio e di supporto alla fruizione naturalistico ambientale della parte pubblica del bosco, da realizzare sulla base di un progetto unitario di iniziativa pubblica, che assicuri il rispetto dell'integrità delle aree boscate.

#### **Articolo 45 TR.N3 - Sistema ambientale fluviale della valle dell'Arno**

1. Identifica i tratti di reticolo idrografico interessati dalla presenza di formazioni ripariali arboree e/o alto-arbustive ad elevata idoneità per specie faunistiche e floristiche.

2. Il sistema si caratterizza per fitocenosi di piana alluvionale caratterizzate da formazioni boschive, boscaglie, arbusteti e fruticeti igrofilo o ripariali. Il settore è un crocevia strategico per la sosta e la nidificazione della fauna presente, in particolare uccelli legati agli ambienti umidi.

3. L'ambito ospita la ZSC IT5180013 – "Ponte a Buriano e Penna" la quale ospita 12 Habitat di interesse comunitario, dei quali 2 definiti come prioritari. Il settore ospita frammentarie superfici agricole, con prevalenza di agroecosistemi attivi e aree ad utilizzazione agricola intensiva.

4. Gli interventi di conservazione e tutela devono essere finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie, in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche. In particolare:

- Conservazione integrale di tutte le formazioni forestali e arbustive.
- Tutela delle superfici attribuibili a Habitat di interesse comunitario, comprese le formazioni erbacee, steppiche e le zone umide perenni o temporanee.
- Mantenimento delle attuali superfici agricole, con conseguente divieto dell'espansione degli areali destinati a coltivazioni di qualunque tipologia.
- Divieto di edificazione o di ampliamento di manufatti preesistenti.
- Divieto all'interno delle aree della Rete Natura 2000 di variazione delle tecniche colturali, con particolare riferimento alla meccanizzazione agricola.

5. Il Piano si attua mediante modalità diretta convenzionata per gli interventi di:

- Mutamenti della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 81 della LR 65/2014)

6. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione.

#### **Articolo 46 TR.N4 - Corridoio fluviale e ripariale del Canale Maestro**

1. Identifica i tratti di corridoio fluviale e le aree ripariali del Canale Maestro della Chiana interessato dalla presenza di formazioni ripariali arboree e/o alto-arbustive ad elevata idoneità per specie faunistiche e floristiche.

2. Il Canale Maestro della Chiana presenta nel suo tratto più settentrionale di raccordo con il fiume Arno un assetto floro-vegetazionale caratterizzato da formazioni arboree a latifoglie caduche a mosaico con arbusteti igrofilii; tale sistema rappresenta un importante corridoio ecologico fluviale dal quale localmente si ramificano elementi di connessione fra gli ambiti boscati e il tessuto urbanizzato. Il tratto successivo, corrispondente al settore centrale e meridionale del territorio comunale aretino, è contestualizzato in una matrice agricola di pianura costituita in prevalenza da territori destinati a coltivazioni seminative e specializzate, all'interno della quale sono presenti sporadici elementi arbustivi e arborei relittuali che costituiscono superfici strategiche per l'etologia degli uccelli presenti nel settore.

3. Gli interventi devono essere finalizzati al recupero ed al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie, in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e deflusso idrico. In particolare:

- Mantenimento dell'efficienza del sistema idraulico.
- Mantenimento delle attuali superfici occupate da elementi arborei e arbustivi annessi al Canale Maestro della Chiana, compatibilmente con le esigenze di efficienza idraulica.
- Rinaturalizzazione attraverso opere di rinverdimento utilizzando elementi floristici coerenti con l'assetto abiotico e biotico del settore anche in un'ottica di stabilizzazione delle sponde fluviali.

4. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione o ampliamento di manufatti preesistenti.

#### **Articolo 47 TR.N5 – Sistema ambientale dei versanti collinari di La Loggia e Punta Poggio**

1. Identifica il sistema ambientale delle colline boscate di La Loggia e Punta Poggio, ultime propaggini orientali dei Monti del Chianti, caratterizzate dalla presenza di mosaici agroforestali ad oliveto e vigneto. L'ambito comprende il sistema ambientale sul versante collinare di Meliciano.

2. Il settore ospita frammentarie superfici agricole, con prevalenza di agroecosistemi attivi.

3. Gli interventi di conservazione e tutela devono essere finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie, in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche. In particolare:

- Tutela delle superfici attribuibili a Habitat di interesse comunitario, comprese le formazioni erbacee, steppiche e le zone umide perenni o temporanee.
- Mantenimento delle attuali superfici agricole, con conseguente divieto dell'espansione degli areali destinati a coltivazioni di qualunque tipologia.

4. Il Piano si attua mediante modalità diretta convenzionata per gli interventi di:

- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti
- Mutamenti della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 81 della LR 65/2014)

- Installazione dei manufatti, di cui all'articolo 78 della LR 65/2014, unicamente per esigenze venatorie
5. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione.

#### **Articolo 48 Aree agricole e forestali (TR.A): disciplina generale**

1. Nelle Aree agricole e forestali non sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- Du\_A. Residenziale di nuova realizzazione
- Du\_B. industriale e artigianale
- DU\_C. Commerciale al dettaglio, ad esclusione della destinazione Du\_C.4 (Attività di ristorazione e pubblici esercizi)
- DU\_E. Direzionale e di servizio, ad esclusione della destinazione Du\_E.3 – Servizi sanitari, scolastici, sociali, sportivi, ecc.
- DU\_F. Commerciale all'ingrosso e depositi

2. Nelle Aree agricole e forestali sono consentiti gli Interventi finalizzati alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle indicazioni contenute nelle schede normative riguardanti edifici e complessi di interesse storico e testimoniale di cui all'Articolo 24 delle presenti Norme.

3. Sono sempre consentiti, mediante modalità diretta, gli interventi di:

- Manutenzione straordinaria, non comportante frazionamento delle unità immobiliari
- Restauro e risanamento conservativo, non comportante frazionamento delle unità immobiliari
- Ristrutturazione edilizia conservativa non comportante frazionamento;
- Demolizione di edifici o manufatti senza ricostruzione
- Adeguamenti manufatti necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, che non comportino la realizzazione di volumi esterni che alterino la sagoma degli edifici.

#### **Articolo 49 TR.A1 Ambiti agricoli di fondovalle**

1. Identifica tessuti agricoli impostati su alluvioni antiche e/o recenti.

2. In considerazione dell'assetto morfologico e della stretta correlazione con il sistema idrografico, sono da escludere nuove costruzioni (abitazioni e annessi).

3. Deve essere mantenuto in efficienza il sistema di scolo delle acque, della viabilità campestre, dell'orientamento monodirezionale dei campi, delle piantate residue che conservano un valore strutturale di organizzazione del paesaggio agrario, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filari, a gruppi ed isolate, della vegetazione di ripa.

4. Negli Ambiti agricoli di fondovalle, in aggiunta a quanto indicato nell'Articolo 48 delle presenti Norme, sono consentiti gli interventi di cui ai punti successivi.

4.1. Il Piano si attua mediante modalità diretta per gli interventi di:

- Addizioni volumetriche derivanti da trasferimento di crediti edilizi;

- Mutamenti della destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 81 della LR 65/2014) qualora associati a trasferimenti di crediti edilizi;
- Installazione di manufatti (art. 78 LR 65/2014);
- gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti;
- gli interventi di sostituzione edilizia;
- per gli immobili, anche se formati da più corpi separati, compresi quelli non riconducibili ad unità immobiliari, purché localizzati a non più di 150 m da altro edificio residenziale o compendio immobiliare, sono ammessi interventi di
  - a. ristrutturazione edilizia;
  - b. sostituzione edilizia;
  - c. trasferimento volumetrico anche derivante da crediti edilizi;
  - d. cambio di destinazione e d'uso. Per la destinazione residenziale è prescritta la "Se" minima di mq 100 per ciascun alloggio. Nel caso che il progetto preveda la realizzazione di più di due unità abitative questo dovrà essere oggetto di piano attuativo;
- piscine nonché impianti sportivi ancorché ad uso pertinenziale privato, comportanti la trasformazione permanente di suolo.

4.2. Il Piano si attua mediante modalità diretta da parte dell'imprenditore agricolo, per gli interventi di:

- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti;
- Interventi di sostituzione edilizia;
- Installazione di serre e manufatti aziendali (art. 70 LR 65/2014);
- Nuova edificazione di annessi agricoli minimi;
- Addizioni volumetriche (nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici di cui alle presenti Norme);
- Frazionamento delle unità immobiliari.

4.3. Il Piano si attua mediante Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale per gli interventi di:

- Nuova edificazione di abitazioni rurali e annessi agricoli;
- Mutamenti della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 83 della LR 65/2014);
- Mutamenti della destinazione d'uso di annessi agricoli in unità abitative (nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 73 comma 2 e delle limitazioni di cui all'art. 81 della LR 65/2014).

## **Articolo 50 TR.A2 Ambiti agricoli di alta pianura**

1. Identifica i tessuti agricoli impostati sugli ambiti di alta pianura caratterizzati da alluvioni antiche e/o recenti.

2. In considerazione dell'assetto morfologico e della stretta correlazione con il sistema idrografico, sono da escludere nuove costruzioni destinate ad abitazioni rurali.

3. Negli Ambiti agricoli di alta pianura, in aggiunta a quanto indicato nell'Articolo 48 delle presenti Norme, sono consentiti gli interventi di cui ai punti successivi.



3.1. Il Piano si attua mediante modalità diretta per gli interventi di:

- Addizioni volumetriche derivanti da trasferimento di crediti edilizi;
- Mutamenti della destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 81 della LR 65/2014) qualora associati a trasferimenti di crediti edilizi;
- Installazione di manufatti (art. 78 LR 65/2014);
- gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti;
- gli interventi di sostituzione edilizia;
- per gli immobili, anche se formati da più corpi separati, compresi quelli non riconducibili ad unità immobiliari, purché localizzati a non più di 150 m da altro edificio residenziale o compendio immobiliare, sono ammessi interventi di
  - a. ristrutturazione edilizia;
  - b. sostituzione edilizia;
  - c. trasferimento volumetrico anche derivante da crediti edilizi;
  - d. cambio di destinazione e d'uso. Per la destinazione residenziale è prescritta la "Se" minima di mq 100 per ciascun alloggio. Nel caso che il progetto preveda la realizzazione di più di due unità abitative questo dovrà essere oggetto di piano attuativo;

3.2. Il Piano si attua mediante modalità diretta da parte dell'imprenditore agricolo, per gli interventi di:

- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti;
- Interventi di sostituzione edilizia;
- Installazione di serre e manufatti aziendali (art. 70 LR 65/2014);
- Nuova edificazione di annessi agricoli minimi;
- Addizioni volumetriche (nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici di cui alle presenti Norme);
- Frazionamento delle unità immobiliari.

3.3. Il Piano si attua mediante Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale per gli interventi di:

- Nuova edificazione di annessi agricoli.

3.4. Non è consentita la nuova edificazione e l'addizione volumetrica di abitazioni rurali nonché il mutamento di destinazione d'uso di annessi agricoli in unità abitative.

### **Articolo 51 TR.A3 Ambiti agricoli di fondovalle ampio - Valle dell'Arno**

1. Identifica i tessuti agricoli impostati sugli ampi fondovalle delle alluvioni recenti, riconducibili alla piana agricola del Fiume Arno.

2. In tali ambiti risultano prevalenti le esigenze di regimazione delle acque e le conseguenti inibizioni edificatorie.

3. Negli Ambiti agricoli di fondovalle ampio sono da tutelare: le piantate residue di valore strutturale, le presenze vegetazionali non colturali (arboree ed arbustive), il sistema scolante da non ridurre evitando ulteriori accorpamenti dei campi, i manufatti della regimazione idraulica da mantenere in efficienza per quanto di

competenza aziendale, i canali pensili delle "acque alte" con la relativa vegetazione di ripa, la viabilità e i manufatti di antica formazione.

4. Negli Ambiti agricoli di fondovalle ampio non sono consentiti ulteriori interventi in aggiunta a quanto indicato nell'Articolo 48 delle presenti Norme.

4.1 Non sono consentiti ulteriori interventi attuabili mediante modalità diretta.

4.2. Non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni e annessi rurali nonché l'addizione volumetriche del patrimonio edilizio esistente.

#### **Articolo 52 TR.A4 Ambiti agricoli di pianura - Piana di Arezzo, Cafaggio e Meliciano**

1. Identifica i tessuti agricoli impostati sull'ampia piana agricola di Arezzo.

2. Nell'ambito della piana agricola di Arezzo zona compresa tra la via Catona e le colline orientali è da garantire il mantenimento della rete scolante, dei fossi di scolo lungo le strade, della forma dei campi, delle piantate residue di valore strutturale, degli alberi isolati, a filari e a gruppi; i fossi di scolo lungo la via Catona sono da mantenere integralmente, evitando tombinamenti, compresi i dislivelli a terrazzo e le ripe erbose a monte della strada.

3. È consentita la realizzazione di nuove abitazioni ed annessi rurali che dovranno essere improntati, per forma materiali e tipologia, all'architettura rurale dell'area; è da escludere la realizzazione di nuove costruzioni abitative lungo le principali direttrici viarie strade.

4. I Programmi aziendali dovranno prevedere il reinserimento paesaggistico degli edifici di recente realizzazione disposti lungo le principali direttrici viarie.

5. Negli Ambiti agricoli di pianura - Piana di Arezzo, Cafaggio e Meliciano, in aggiunta a quanto indicato nell'Articolo 48 delle presenti Norme, sono consentiti gli interventi di cui ai punti successivi.

5.1. Il Piano si attua mediante modalità diretta per gli interventi di:

- Addizioni volumetriche derivanti da trasferimento di crediti edilizi;
- Mutamenti della destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 81 della LR 65/2014) qualora associati a trasferimenti di crediti edilizi;
- Installazione di manufatti (art. 78 LR 65/2014);
- gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti;
- gli interventi di sostituzione edilizia;
- per gli immobili, anche se formati da più corpi separati, compresi quelli non riconducibili ad unità immobiliari, purché localizzati a non più di 150 m da altro edificio residenziale o compendio immobiliare, sono ammessi interventi di
  - a. ristrutturazione edilizia;
  - b. sostituzione edilizia;
  - c. trasferimento volumetrico anche derivante da crediti edilizi;
  - d. cambio di destinazione e d'uso. Per la destinazione residenziale è prescritta la "Se" minima di mq 100 per ciascun alloggio. Nel caso che il progetto preveda la realizzazione di più di due unità abitative questo dovrà essere oggetto di piano attuativo;

- piscine nonché impianti sportivi ancorché ad uso pertinenziale privato, comportanti la trasformazione permanente di suolo.

5.2. Il Piano si attua mediante modalità diretta da parte dell'imprenditore agricolo, per gli interventi di:

- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti;
- Interventi di sostituzione edilizia;
- Installazione di serre e manufatti aziendali (art. 70 LR 65/2014) ;
- Nuova edificazione di annessi agricoli minimi;
- Addizioni volumetriche (nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici di cui alle presenti Norme) ;
- Frazionamento delle unità immobiliari.

5.3. Il Piano si attua mediante Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale per gli interventi di:

- Nuova edificazione di abitazioni rurali e annessi agricoli;
- Mutamenti della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 83 della LR 65/2014) ;
- Mutamenti della destinazione d'uso di annessi agricoli in unità abitative (nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 73 comma 2 e delle limitazioni di cui all'art. 81 della LR 65/2014).

### **Articolo 53 TR.A5 Ambiti agricoli di pianura - Valdichiana**

1. Identifica i tessuti agricoli impostati sulle pianure della Val di Chiana.

2. Nell'ambito della Val di Chiana deve essere garantito il mantenimento delle residue alberature, piantate, rete scolante, viabilità podere ed il restauro e la manutenzione dei manufatti rurali esistenti, comprese le aree pertinenze da recuperare o ricostituire.

3. I Programmi aziendali dovranno prevedere opere di rinaturazione dell'area (realizzazione di siepi, alberate, macchie di campo) attraverso un progetto complessivo di assetto territoriale.

4. Negli Ambiti agricoli di pianura – Valdichiana, in aggiunta a quanto indicato nell'Articolo 48 delle presenti Norme, sono consentiti gli interventi di cui ai punti successivi.

4.1. Il Piano si attua mediante modalità diretta per gli interventi di:

- Addizioni volumetriche derivanti da trasferimento di crediti edilizi;
- Mutamenti della destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 81 della LR 65/2014) qualora associati a trasferimenti di crediti edilizi;
- Installazione di manufatti (art. 78 LR 65/2014);
- gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti;
- gli interventi di sostituzione edilizia;

- per gli immobili, anche se formati da più corpi separati, compresi quelli non riconducibili ad unità immobiliari, purché localizzati a non più di 150 m da altro edificio residenziale o compendio immobiliare, sono ammessi interventi di
  - a. ristrutturazione edilizia;
  - b. sostituzione edilizia;
  - c. trasferimento volumetrico anche derivante da crediti edilizi;
  - d. cambio di destinazione e d'uso. Per la destinazione residenziale è prescritta la "Se" minima di mq 100 per ciascun alloggio. Nel caso che il progetto preveda la realizzazione di più di due unità abitative questo dovrà essere oggetto di piano attuativo;
- piscine nonché impianti sportivi ancorché ad uso pertinenziale privato, comportanti la trasformazione permanente di suolo.

4.2. Il Piano si attua mediante modalità diretta da parte dell'imprenditore agricolo, per gli interventi di:

- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti;
- Interventi di sostituzione edilizia;
- Installazione di serre e manufatti aziendali (art. 70 LR 65/2014) ;
- Nuova edificazione di annessi agricoli minimi;
- Addizioni volumetriche (nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici di cui alle presenti Norme);
- Frazionamento delle unità immobiliari.

4.3. Il Piano si attua mediante Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale per gli interventi di:

- Nuova edificazione di abitazioni rurali e annessi agricoli;
- Mutamenti della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 83 della LR 65/2014);
- Mutamenti della destinazione d'uso di annessi agricoli in unità abitative (nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 73 comma 2 e delle limitazioni di cui all'art. 81 della LR 65/2014).

#### **Articolo 54 TR.A6 Ambiti agricoli della pianura bonificata**

1. Identifica i tessuti della maglia agraria e insediativa impressa dalle grandi opere di bonifica idraulica della piana.

2. Deve essere garantito il mantenimento delle residue alberature, piantate, rete scolante, viabilità podereale ed il restauro e la manutenzione dei manufatti della bonifica e delle case rurali, comprese le aie e le pertinenze da recuperare o ricostituire.

3. Negli Ambiti agricoli della pianura bonificata, in aggiunta a quanto indicato nell'Articolo 48 delle presenti Norme, sono consentiti gli interventi di cui ai punti successivi.

3.1. Non sono consentiti ulteriori interventi attuabili mediante modalità diretta.

3.2. Il Piano si attua mediante modalità diretta da parte dell'imprenditore agricolo, per gli interventi di:

- Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti.

3.3. Non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni e annessi rurali nonché l'addizione volumetriche del patrimonio edilizio esistente.

### **Articolo 55 TR.A7 Ambiti agricoli collinari**

1. Identifica tessuti agricoli collinari di grande valore paesaggistico, per la morfologia del suolo e per il mosaico agricolo tradizionale, collocati nell'ambito di vasti processi di riorganizzazione dovuti sovente a un'agricoltura professionale prevalente; si registra la permanenza della forma dei campi, delle siepi alberate, delle residue particelle boscate.

2. Sono da mantenere i caratteri suddetti evitando nuovi accorpamenti fondiari.

3. Non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni e annessi rurali.

4. Negli Ambiti agricoli collinari, in aggiunta a quanto indicato nell'Articolo 48 delle presenti Norme, sono consentiti gli interventi di cui ai punti successivi.

4.1. Il Piano si attua mediante modalità diretta per gli interventi di:

- Addizioni volumetriche derivanti da trasferimento di crediti edilizi;
- Mutamenti della destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 81 della LR 65/2014) qualora associati a trasferimenti di crediti edilizi;
- Installazione di manufatti (art. 78 LR 65/2014);
- gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti;
- gli interventi di sostituzione edilizia;
- per gli immobili, anche se formati da più corpi separati, compresi quelli non riconducibili ad unità immobiliari, purché localizzati a non più di 150 m da altro edificio residenziale o compendio immobiliare, sono ammessi interventi di
  - a. ristrutturazione edilizia;
  - b. sostituzione edilizia;
  - c. trasferimento volumetrico anche derivante da crediti edilizi;
  - d. cambio di destinazione e d'uso. Per la destinazione residenziale è prescritta la "Se" minima di mq 100 per ciascun alloggio. Nel caso che il progetto preveda la realizzazione di più di due unità abitative questo dovrà essere oggetto di piano attuativo;
- piscine nonché impianti sportivi ancorché ad uso pertinenziale privato, comportanti la trasformazione permanente di suolo.

4.2 Il Piano si attua mediante modalità diretta da parte dell'imprenditore agricolo, per gli interventi di:

- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti;
- Interventi di sostituzione edilizia;
- Installazione di serre e manufatti aziendali (art. 70 LR 65/2014);
- Nuova edificazione di annessi agricoli minimi;
- Addizioni volumetriche (nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici di cui alle presenti Norme);
- Frazionamento delle unità immobiliari.

4.3 Il Piano si attua mediante Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale per gli interventi di:

- Nuova edificazione di annessi agricoli;
- Mutamenti della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 83 della LR 65/2014);
- Mutamenti della destinazione d'uso di annessi agricoli in unità abitative (nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 73 comma 2 e delle limitazioni di cui all'art. 81 della LR 65/2014);

#### **Articolo 56 TR.A8 Versanti agricoli terrazzati**

1. Identifica un vasto e articolato sistema di tessuti agricoli organizzati su versanti terrazzati, di grande valore paesaggistico e identitario.

2. Tale sistema territoriale costituisce una specificità locale ed una testimonianza materiale della cultura rurale, da tutelare integralmente nei suoi elementi costitutivi: materiali e tecniche costruttive, tipologie colturali, regimazione delle acque e difesa del suolo.

3. Deve essere garantito il mantenimento ed il recupero degli elementi costitutivi del tessuto agricolo, anche attraverso il recupero degli uliveti abbandonati e l'eliminazione delle forme invasive del bosco.

3.1. I terrazzamenti ed i ciglionamenti agrari devono essere conservati e tutelati mediante opportune opere di manutenzione consistenti nel ripristino delle parti lesionate e nel mantenimento in efficienza delle opere di drenaggio delle acque superficiali. In caso di crolli parziali o totali possono essere ricostruiti mediante soluzioni compatibili rispetto alle tecniche costruttive ed i materiali tradizionali, garantendo la funzionalità idraulica e la difesa del suolo.

4. Nei Versanti agricoli terrazzati, in aggiunta a quanto indicato nell'Articolo 48 delle presenti Norme, sono consentiti gli interventi di cui ai punti successivi.

4.1. Non sono consentiti ulteriori interventi attuabili mediante modalità diretta.

4.2. Il Piano si attua mediante modalità diretta da parte dell'imprenditore agricolo, per gli interventi di:

- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti.

4.3. Non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni e annessi rurali nonché l'addizione volumetrica del patrimonio edilizio esistente.

#### **Articolo 57 Nuclei rurali**

1. Identificano i nuclei e gli insediamenti rurali anche sparsi posti in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale e paesaggistico di appartenenza. I nuclei rurali, caratterizzati da una valenza testimoniale di interesse storico tradizionale, comprendono i "Centri antichi ed aggregati" identificati e disciplinati dal PTCP di Arezzo.

2. Le categorie di intervento consentite sul patrimonio edilizio esistente, sono indicate e dettagliate nelle relative Schede normative, coerentemente con quanto definito

nella Legge Regionale L.R. 65/2014. Gli interventi devono comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- salvaguardare il patrimonio insediativo tradizionale di interesse paesaggistico e garantire il mantenimento e il recupero dei caratteri di ruralità del nucleo;
- assicurare il rispetto della morfologia insediativa originaria e dei tipi edilizi originari di interesse storico testimoniale in relazione ad eventuali interventi di trasformazione e di ampliamento o alla realizzazione dei servizi e delle infrastrutture necessarie alle popolazioni residenti.

3. Per i nuclei rurali privi di relativa scheda normativa e per gli edifici per i quali la Scheda Norma non prescrive un intervento specifico, sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia conservativa.

4. Per gli edifici per i quali è prescritto l'intervento di restauro o di restauro e risanamento conservativo, questo si intende esteso anche agli spazi aperti compresi nel resede di pertinenza.

5. Per gli edifici diruti è ammessa la ricostruzione mediante interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (art. 134, c. 1, lett. h, punto 4 LR 65/2014), a condizione che sia presentata documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza ed alla consistenza planivolumetrica dei fabbricati originari; in tale caso la ricostruzione si intende come fedele riproposizione dei volumi preesistenti, con le modalità degli interventi di restauro.

6. All'interno del perimetro di nucleo rurale devono essere preservate le tessiture e le sistemazioni agrarie esistenti, la struttura geomorfologica, la rete scolante, la viabilità storica, i percorsi campestri e i sentieri, la vegetazione non colturale, al fine di mantenere il ruolo di cintura rurale e l'elevato valore paesaggistico.

## Sezione II Disciplina delle aree di rispetto e salvaguardia

### Articolo 58 Ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici

1. Gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici (art. 66 LR 65/2014) sono aree ad elevato valore paesaggistico il cui assetto concorre alla valorizzazione degli insediamenti di cui costituiscono il contesto di riferimento. Definiti dal PIT/PPR quale "intorno territoriale", sono costituiti dalle aree in stretta relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il patrimonio insediativo di valore storico culturale, identitario e testimoniale dei centri e dei nuclei storici.
2. Gli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici comprendono le *Aree di tutela paesistica dei centri antichi* (strutture urbane) e le *Area di tutela paesistica degli aggregati* individuate dal PTCP di Arezzo.
3. In tali ambiti di tutela paesaggistica non è consentita la localizzazione di interventi di nuova edificazione; qualora consentito dalle presenti Norme, mediante Programma aziendale è consentita la realizzazione di annessi agricoli realizzabili solo per lo sviluppo di aziende agricole con strutture già esistenti alla data di adozione del presente Piano Operativo, in prossimità delle stesse, e solo nel caso in cui ne risulti impossibile una diversa localizzazione.
4. I Programmi Aziendali promuovono il sostegno di tutte quelle forme di agricoltura che possono garantire il mantenimento o il recupero delle sistemazioni agrarie tradizionali di valenza anche paesaggistica.
5. Nell'ambito di un Piano Aziendale le aree agricole e forestali, ricomprese all'interno di tali ambiti, possono comunque concorrere al raggiungimento della superficie minima di intervento.

### Articolo 59 Ambiti periurbani

1. Identificano gli ambiti agricolo forestali adiacenti all'area urbana di Arezzo che risultano fortemente e direttamente influenzate dagli sviluppi insediativi recenti. I processi indotti dalle dinamiche urbane e insediative determinano sovente processi di degrado e usi impropri. Comprendono gli *Ambiti delle colture e del frazionamento periurbani* identificati dal PTCP di Arezzo (art. 22, lett. AH delle NTA del PTCP).
2. Corrispondono a quelle aree nelle quali si è conservata in parte la maglia agraria fitta e le colture arboree tradizionali da tutelare e dove si sono manifestati processi di destrutturazione, tipici della frangia urbana ad economia agricola debole.
3. Il Piano persegue i seguenti obiettivi:
  - riqualificare il margine fra gli insediamenti urbani ed il territorio rurale;
  - salvaguardare le permanenze del paesaggio agrario storico: formazioni vegetali aventi valore paesistico, i filari, le alberature e l'orditura delle coltivazioni, la sistemazione della viabilità minore;
  - valorizzare gli elementi di naturalità e la funzionalità ecologica degli elementi costitutivi;
  - favorire il mantenimento dell'attività agricola quale attività di gestione del territorio, considerata anche nelle forme part-time e/o di autoconsumo e del tempo libero che possono costituire un importante elemento di mantenimento e recupero anche per la stessa qualità della vita urbana;



- sostenere le attività agricole in un ottica multifunzionale, fortemente integrata con gli insediamenti urbani e finalizzata alla conservazione dei valori paesaggistici e ambientali.

4. Negli ambiti periurbani possono essere realizzati gli interventi disciplinati dal presente Titolo, in coerenza con gli elementi del paesaggio rurale, salvaguardando e rafforzando il ruolo di connessione ecologica e fruitiva, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- non è ammessa la costruzione di nuovi edifici agricoli ad uso abitativo;
- i nuovi annessi e manufatti agricoli, qualora consentiti, devono essere realizzati nel rispetto dei valori paesaggistici e ambientali di queste aree;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono mirare a conservare e, se alterati, a ripristinare i caratteri tipici dell'edilizia rurale;
- ogni intervento di trasformazione deve garantire la conservazione del paesaggio agrario storico e delle diffuse testimonianze di valore storico documentale.

5. I piani di settore promuovono il sostegno delle forme di agricoltura utilmente integrabili con gli insediamenti urbani, compresi gli orti sociali e l'agricoltura multifunzionale, salvaguardando gli elementi del paesaggio rurale ancora presenti e le colture arboree tradizionali.

Gli interventi di trasformazione devono essere corredati da un'analisi del contesto che dimostri il rispetto delle caratteristiche dei luoghi o il loro miglioramento dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale.

#### **Articolo 60 Aree di pertinenza delle ville e degli edifici specialistici**

1. Identificano i perimetri delle aree di pertinenza degli edifici specialistici, ville ed edifici rurali di pregio. Gli interventi ammessi sono indicati nelle relative Schede normative di cui all'Articolo 24.

2. Gli annessi agricoli possono essere realizzati solo nei casi in cui la villa o l'edificio specialistico svolga anche la funzione di fattoria e sia dimostrata l'impossibilità di realizzare gli annessi al di fuori dell'area di pertinenza.

3. L'ammissibilità dell'intervento di cui al comma 2 è condizionata all'effettuazione delle seguenti analisi e valutazioni:

- a. analisi e valutazione storico-morfologica del complesso architettonico e delle sue varie parti costruite, del giardino formale, degli spazi aperti e degli elementi progettati (pomario, orto, parco, viali alberati, ecc.) nonché degli spazi agricoli più direttamente connessi con la villa o con l'edificio specialistico, da estendere, quantomeno, all'unità fondiaria comprendente la villa/edificio specialistico stesso;
- b. definizione degli ambiti da tutelare, restaurare o ripristinare ed individuazione dell'area di intervento a minore impatto percettivo e con i minori effetti di alterazione rispetto al complesso architettonico;
- c. simulazioni prospettiche;
- d. modalità architettoniche coerenti con il complesso architettonico e con gli spazi di pertinenza.

### **Articolo 61 Ambito di salvaguardia del pedecolle di Rigutino e Policiano**

1. Identifica la fascia pedecollinare di Rigutino e Policiano caratterizzata dalla maglia fitta originaria e la policoltura, dai sistemi arborei lineari per i fossi e i canali che lo solcano trasversalmente da est a ovest. Comprende le aree ad agricoltura intensiva o specializzata, identificate dal PTCP come tipo di paesaggio 6. *Colline a struttura mista (Variante e, Pedecolle di Rigutino e Policiano)*.

2. In tale contesto non è consentita la costruzione di nuove di abitazioni ed annessi rurali, storicamente localizzati negli aggregati.

3. Nell'ambito di un Piano Aziendale le aree agricole e forestali, ricomprese all'interno di tali ambiti, possono comunque concorrere al raggiungimento della superficie minima di intervento.

### **Articolo 62 Rilievi insulari**

1. Identifica le emergenze morfologiche interne alla pianura, caratterizzate da eccezionali valori paesaggistici inerenti alla natura di isole appenniniche dotate di potenziale panoramico, oggetto negli anni di addensamenti di edilizia residenziale che ne hanno in parte compromesso gli elementi di valore. Comprende il tipo di paesaggio 9 *Rilievi insulari all'interno della pianura*, identificato dal PTCP di Arezzo.

2. Il Piano tutela i brani residui delle colture e delle sistemazioni tradizionali, così come i valori architettonici degli edifici e dei complessi di antica formazione.

3. In tali ambiti non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni rurali; sono da ammettere modeste integrazioni degli edifici esistenti privi di valore architettonico, purché motivate da esigenze legate alla conduzione agricola del fondo.

4. Nell'ambito di un Piano Aziendale le aree agricole e forestali, ricomprese all'interno di tali ambiti, possono comunque concorrere al raggiungimento della superficie minima di intervento.

### **Articolo 63 Elementi della rete ecologica locale**

1. Il Piano promuove il rafforzamento della connettività e funzionalità ecologica del territorio, attraverso l'adozione di un modello di rete ecologica capace di integrare la scala regionale territoriale e la scala comunale locale.

2. Al tal fine il Piano identifica gli *elementi di inclusione della rete* e gli *elementi di frammentazione*.

3. *Elementi di inclusione della rete*. Gli elementi di inclusione della rete identificano ambiti territoriali a prevalente utilizzo agricolo, situati in prossimità di importanti corridoi fluviali che pertanto ricoprono un ruolo strategico nel mantenimento degli equilibri ecologici del compendio ripariale.

3.1 Nelle aree identificate come *Elementi di inclusione della rete* possono essere realizzati gli interventi disciplinati dal presente Capo, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- mantenimento della funzionalità ecologica degli elementi della rete;

- rinaturalizzazione di settori di inclusione attraverso la piantumazione di entità floristiche coerenti con le caratteristiche ecologico-ambientali riscontrabili nel settore di inserimento.

4. *Elementi di frammentazione.* Rappresentano le aree critiche per la funzionalità generale della rete ecologica su scala locale e/o sovraordinata. Possono essere presenti elementi lineari di interruzione della continuità ecologica o aree altamente trasformate che su più livelli generano una carenza di connettività.

4.1 Le barriere infrastrutturali principali da mitigare sono infrastrutture extra-urbane con effetto barriera o rottura della continuità eco sistemica, riconoscibili in prossimità degli assi stradali/ferroviari maggiori che non presentano connettori, quali passaggi sopraelevati, viadotti su corsi d'acqua, etc.

4.2 Le aree critiche per la funzionalità della rete identificano settori caratterizzati da pressioni antropiche o naturali legate a molteplici fattori, anche di origine cumulativa o relittuale.

4.3 Al fine di rimuovere le criticità determinate dagli *Elementi di frammentazione*, il Piano promuove i seguenti indirizzi di intervento:

- mitigazione dell'effetto barriera operato dagli assi infrastrutturali sugli elementi della rete ecologica;
- valorizzazione e mantenimento/recupero dei livelli di biopermeabilità degli ecosistemi naturali o seminaturali situati in corrispondenza di gallerie o di altri elementi di interruzione dell'effetto barriera delle infrastrutture (viadotti, ecc.);
- riduzione degli interventi in grado di aggravare le problematiche legate ad aree critiche per la connettività della rete;
- riqualificazione delle aree degradate e recupero dei valori naturalistici e di sufficienti livelli di permeabilità ecologica delle aree critiche per la connettività della rete.

#### **Articolo 64 Viabilità storica**

1. Per le strade individuate come viabilità storica nella tavola C2 *Carta del patrimonio territoriale* del Piano Strutturale é tutelata la percorribilità, almeno a carattere pedonale e ciclabile, senza compromettere la continuità del percorso. La tutela opera qualora la viabilità sia rappresentata nel catasto lorenese o in quello di impianto.

2. Per tali tracciati viari sono previsti interventi orientati alla tutela ed alla riqualificazione, sulla base di progetti per tratti omogenei e riconoscibili come elementi unitari.

3. I tracciati della viabilità storica sono mantenuti con le caratteristiche esistenti, sia per quanto riguarda la sezione e l'andamento planoaltimetrico, che per i materiali e le sistemazioni laterali; negli assi appartenenti al Sistema della Mobilità sono ammesse le modifiche e gli adeguamenti indispensabili alla funzionalità ed al ruolo definito per la tipologia di strada.

4. Per le strade vicinali è prescritto il mantenimento della fruibilità pubblica, il ripristino della continuità fisica nei casi in cui questa non sia più presente, il mantenimento delle principali caratteristiche tipologiche (sezione, tipo di pavimentazione, presenza di elementi di arredo vegetale), evitando l'inserimento di elementi incongrui; sono in

tal senso considerati parte integrante delle strade vicinali le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, i manufatti votivi presenti lungo il tracciato, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno; per gli interventi di manutenzione è prescritto l'impiego dei materiali e tecniche costruttive tradizionali; la sede carrabile, ove non già asfaltata, deve conservare il fondo bianco; per particolari e documentate esigenze prestazionali essa può essere pavimentata con terre stabilizzate che utilizzino l'inerte tipico dei luoghi; il drenaggio delle acque meteoriche è assolto da canalette trasversali alla carreggiata o da fossette laterali parallele al percorso.

5. Sono ammesse modeste modifiche ai tracciati purché non sia alterata l'unitarietà del percorso e non venga compromessa la maglia viaria storica. Sono altresì ammesse modifiche ai tracciati la cui unitarietà è stata compromessa da alterazioni rilevanti.

## Capo III DISPOSIZIONI PER IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NEL TERRITORIO RURALE

### Articolo 65 Interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente

1. Gli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, nel rispetto dei limiti e condizioni previste dalle presenti Norme ed a condizione che siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico testimoniale (Articolo 24 delle presenti norme), sono:

- sugli edifici con destinazione d'uso agricola, in assenza di programma aziendale, sono consentiti gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 71 della LR 65/2014;
- sugli edifici con destinazione d'uso agricola, mediante programma aziendale, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 72 della LR 65/2014;
- sugli edifici con destinazione d'uso non agricola sono consentiti gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 79 della LR 65/2014.

2. Nei frazionamenti degli edifici esistenti a funzione residenziale e nei cambi di destinazione d'uso, qualora ammessi dalle presenti Norme, è necessario:

- a. che le unità immobiliari residenziali originate nel complesso edilizio (inteso come insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile), risultino con una Superficie edificabile Se non inferiore a 80 mq.;
- b. che per ciascuna unità immobiliare residenziale siano mantenuti adeguati locali ad uso di rimessa, cantina o deposito e come spazi accessori, per una superficie di almeno 15 mq; tali locali devono essere obbligatoriamente collocati al piano terreno o al piano interrato o seminterrato.

3. Nel caso di realizzazione, all'interno dello stesso complesso rurale, di più unità funzionali, non è ammessa la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte, con separazioni fisiche di qualunque natura, ma dovrà essere individuata una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del contesto.-

### Articolo 66 Usi compatibili degli edifici esistenti

1. Per gli edifici esistenti nel territorio rurale valgono le seguenti prescrizioni:

- a. per gli edifici a destinazione d'uso agricola, gli usi consentiti sono quelli di abitazioni, annessi e depositi di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole ed agriturismo;
- b. per gli edifici a destinazione d'uso residenziale sono ammesse anche le attività ricettive (Du\_D), le attività di servizio pubbliche e le attività direzionali e di servizio, quali quelle di strutture associative nei settori socio-sanitario e culturale e gli studi professionali; in ogni caso gli edifici ed i manufatti pertinenziali devono rimanere funzionalmente connessi all'edificio principale;
- c. per gli edifici strumentali agricoli o comunque con uso di rimessa e deposito è ammesso il mutamento di destinazione d'uso ad attività di servizio pubbliche, studi professionali, attività artigianali;
- d. per gli edifici destinati ad attività specialistiche, artigianali e industriali e altre attività comunque non agricole presenti nel territorio rurale, sono ammesse le attività compatibili con il contesto rurale, ovvero attività di servizi per l'agricoltura, per l'ambiente e manutenzioni ambientali, magazzini e depositi, attività di

trasformazione di prodotti agricoli, forestali e allevamento; è possibile anche il riutilizzo a fini agricoli, ai sensi e nei modi di cui all'art. 75 della L.R. 65/2014.

2. Nel caso di interventi di recupero per attività turistico-ricettive, qualora consentito dalle presenti Norme, sono inoltre ammessi:

- a. gli usi per le attività di somministrazione di alimenti e bevande, esclusivamente nei locali posti al piano terreno;
- b. gli usi per le attività sportive e ricreative, purché sia assicurata l'unitarietà gestionale e strutturale tra queste e le strutture ricettive.

### **Articolo 67 Condizioni per il mutamento di destinazione d'uso agricola**

1. Il mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti è consentito alle condizioni di cui alla Sezione IV del Capo III della L.R. 65/2015 (in particolare articolo 81 e seguenti).

4. Fermo restando l'obbligo di garantire la conservazione dei manufatti di interesse storico-documentale, eventuali rustici minori, stalletti, porcilaie, pollai, forni, pozzi ecc. in muratura possono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive ma non possono essere riutilizzati se non come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione o di altre destinazioni d'uso degli edifici principali.

3. Non è ammesso il mutamento della destinazione d'uso di fabbricati non assimilabili ad edifici (tettoie, semplici coperture a protezione di prodotti o macchinari, manufatti parzialmente chiusi, serre, strutture di ricovero per animali), anche se condonati, così come manufatti inconsistenti e/o realizzati con materiali impropri e fatiscenti, comunque autorizzati; tali manufatti potranno eventualmente essere utilizzati a supporto degli spazi di pertinenza mantenendo la stessa funzione, con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; i materiali impropri e fatiscenti dovranno in ogni caso essere rimossi e sostituiti con materiali analoghi di buona qualità, senza alcuna alterazione di superficie e/o altezza.

4. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso a residenza non sono consentiti nuovi ulteriori volumi per la conduzione del fondo e per il ricovero di mezzi; tali spazi dovranno essere ricavati dai volumi esistenti.

Le unità immobiliari residenziali originate nel complesso edilizio (insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile) devono risultare con una Superficie edificabile Se non inferiore a 80 mq.

Per ciascuna unità immobiliare deve essere dimostrata la disponibilità di adeguati locali ad uso di rimessa, cantina o deposito e spazi accessori, per una superficie di almeno 15 mq; tali locali potranno essere costituiti da manufatti accessori esistenti nel resede di pertinenza o reperiti al piano terreno dell'edificio, con accesso diretto all'esterno.

5. Il mutamento di destinazione d'uso è comunque attuabile solo nel caso in cui l'area di intervento sia dotata o venga contestualmente dotata delle infrastrutture e dei servizi necessari per il nuovo uso previsto; ogni progetto di intervento dovrà definire il complesso delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione che si intendono realizzare. Eventuale nuova viabilità, da ammettersi esclusivamente nel

caso di modesti tratti di raccordo alla viabilità principale, sarà realizzata con caratteri tipici della maglia poderale.

6. Gli edifici e le unità immobiliari che cambiano destinazione d'uso dovranno essere collegati ad aree di pertinenza corrispondenti alla porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile, così come definita al comma 3 dell'art. 83 della L.R. 65/2014.

7. L'individuazione della pertinenza degli edifici che cambiano destinazione d'uso non deve determinare la creazione di rilevanti cesure con il paesaggio agrario circostante. In particolare si deve tenere conto dell'andamento morfologico del terreno, del reticolo idrografico superficiale e della configurazione dell'ordinamento colturale e del manto vegetale preesistente; sulla base dell'individuazione di tali riferimenti, verrà definita di volta in volta l'estensione e la perimetrazione più adeguata dell'area di pertinenza, in riferimento alla individuazione dei confini naturali (siepi, scarpate, ecc.) e alla conformazione particellare, sempre se compatibile con l'andamento morfologico del terreno.

### **Articolo 68 Sistemazioni pertinenziali degli edifici**

1. Le pertinenze degli edifici nel territorio rurale individuano genericamente le aree circostanti i fabbricati (resede) e corrispondono agli spazi aperti che hanno relazione diretta con gli edifici e/o i complessi edificati; esse comprendono le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, le ragnaie, gli orti domestici, i cortili, gli spazi di sosta e simili, che siano relativi alle attività agricole o meno.

2. Gli interventi e le sistemazioni che interessano aree di pertinenza degli edifici con destinazione non agricola, comprese le installazioni stagionali di cui all'art. 136, comma 2, lett. c bis), L.R. 65/2014, situati in territorio rurale devono:

- assicurare il mantenimento delle caratteristiche di ruralità delle aree di pertinenza, nonché i caratteri tipologici e i materiali propri dei resedi;
- privilegiare il riutilizzo di manufatti esistenti nell'area di pertinenza;
- non comportare alterazione della struttura morfologica dei terreni.

3. Per gli interventi sugli spazi aperti eccedenti la manutenzione è richiesta la redazione di un progetto dettagliato relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti tutti gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono, con l'indicazione e la puntuale descrizione grafico-testuale di tutti gli interventi previsti.

4. Non è consentito intervenire sugli spazi aperti degli edifici esistenti attraverso l'eliminazione di costruzioni e manufatti tradizionali minori di valore storico-testimoniale, quali locali ricovero addossati o separati dagli edifici principali, stalletti in muratura, forni, pozzi, ecc., anche non più in uso.

Se di nessun valore e nel caso in cui siano realizzati con materiali precari o incongrui - sempreché legittimi - possono essere demoliti e ricostruiti come superfici non residenziali a parità di Superficie edificabile Se nel resede di pertinenza, anche in diversa collocazione, purché finalizzata alla complessiva razionalizzazione ed al riordino degli spazi e delle funzioni pertinenziali, evitando in ogni caso di impegnare vedute panoramiche. Non è comunque ammessa la ricostruzione in adiacenza a edifici costitutivi del patrimonio storico (Articolo 24 delle presenti norme).

### **Articolo 69 Edifici e attività produttive e ricettive diffuse nel territorio rurale**

1. Per gli edifici destinati ad attività produttive e ricettive, ancorché non identificate negli elaborati di Piano, e localizzate all'esterno degli ambiti specializzati valgono le prescrizioni di seguito riportate.

2. Mediante modalità diretta sono consenti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- ristrutturazione

3. Mediante modalità diretta convenzionata sono consenti i seguenti interventi:

- nuova costruzione fino ad un massimo del 20% della Superficie edificabile Se esistente

4. Mediante modalità subordinata a Progetto Unitario Convenzionato sono consenti i seguenti interventi:

- nuova costruzione oltre al 20% della Superficie edificabile Se esistente.

5. La nuova costruzione di cui al punto 4 è consentita solo a fronte di trasferimento di Superficie edificabile Se esistente secondo le modalità indicate all'Articolo 23.

6. Negli edifici destinati ad attività produttive, ancorché non identificate negli elaborati di Piano, e localizzate all'esterno degli ambiti specializzati non sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- Du\_A. Residenziale
- DU\_C. Commerciale al dettaglio
- Du\_D. Turistico-ricettiva
- Du\_E. Direzionale e di servizio
- DU\_F. Commerciale all'ingrosso e depositi



## Capo IV DISPOSIZIONI PER GLI INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

### Articolo 70 Criteri di localizzazione

1. Per la realizzazione di nuovi edifici destinati a abitazioni rurali e annessi agricoli, devono essere rispettati i seguenti criteri localizzativi:

- a. ubicazione dei fabbricati nel rispetto della viabilità locale e poderale esistente o comunque in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili;
- b. salvaguardia dell'intorno e dell'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico o architettonico;
- c. ubicazione dei nuovi interventi edilizi in prossimità dei nuclei poderali, se esistenti
- d. rispetto della conformazione morfologica dei siti, evitando posizioni su terreni collinari tali da alterare la percezione delle linee di crinale o le vette dei poggi;
- e. privilegiare siti che non richiedano significativi movimenti di terra e rilevanti modificazioni della morfologia dei luoghi.

2. La realizzazione di nuovi edifici rurali è ammessa nel rispetto dei seguenti ulteriori criteri:

- limitazione della frammentazione dei fondi e l'eccessiva proliferazione di edifici nel territorio aperto;
- mantenimento della rete scolante e del sistema delle acque superficiali;
- fattibilità dell'intervento in riferimento al consumo delle risorse e alle problematiche di natura idrogeologica;
- adozione degli accorgimenti necessari alla riduzione degli impatti per i nuovi interventi da realizzare;
- adozione di criteri costruttivi atti a ridurre i consumi ed i fabbisogni energetici.

### Articolo 71 Caratteri tipologici

1. Il progetto documenta i materiali e gli elementi tipologici confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale degli edifici, nonché la corretta localizzazione rispetto ai caratteri del paesaggio in conformità con la disciplina del PIT/PPR.

2. Ad eccezione degli edifici specialistici, quali frantoi e cantine, e degli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, nella realizzazione dei nuovi edifici rurali sono garantite soluzioni costruttive e morfologiche compatibili al contesto circostante, individuando le tipicità costruttive e morfologiche che storicamente lo hanno caratterizzato. A tal fine il progetto analizza i seguenti aspetti:

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

- i caratteri dell'intorno e le sistemazioni esterne: pavimentazioni, sistemazioni a verde.
3. Nella realizzazione degli interventi devono essere rispettati i seguenti criteri tipologici:
- forma regolare e compatta del corpo edilizio;
  - altezza massima delle abitazioni 2 piani comunque non superiore a 7,20 m.;
  - per gli edifici costituenti unità immobiliare è ammessa la realizzazione di un livello interrato ad uso accessorio, contenuto entro la superficie coperta secondo quanto disposto al successivo Articolo 72;
  - sugli edifici accessori non sono ammessi balconi, portici e sottotetti praticabili, piani interrati o seminterrati;
  - sugli annessi agricoli non sono ammessi balconi, portici, sottotetti praticabili, piani interrati o seminterrati; tale divieto non opera per gli interventi posti in essere dalle aziende agricole.
  - le autorimesse di pertinenza delle unità abitative, sono ammesse alle seguenti condizioni:
    - localizzazione al piano terra, in continuità o nelle immediate vicinanze degli edifici. È ammesso un livello interrato solo se l'autorimessa è in continuità con l'edificio principale;
    - unico vano, le eventuali tamponature perimetrali, il manto di copertura e gli infissi sono coerenti con i caratteri del luogo;
    - sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che vincoli la destinazione ed il manufatto quale pertinenza.

### **Articolo 72 Locali pertinenziali interrati e seminterrati**

1. La realizzazione di nuovi locali interrati pertinenziali nel territorio rurale è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:
- la realizzazione di cantine e locali totalmente interrati, non destinati alla presenza continuativa di persone e con altezza interna netta non superiore a 2,40 m, è consentita entro la Superficie Coperta dell'edificio;
  - la realizzazione di un livello seminterrato ad uso accessorio contenuto entro la superficie coperta, esclusivamente in presenza di situazioni morfologiche che ne consentano la realizzazione senza che sia alterato l'andamento del profilo del terreno, e purché il lato a monte sia interrato per almeno 3 /4 della sua altezza netta. E' ammesso altresì un livello seminterrato ad uso accessorio in caso di ampliamento di edifici esistenti che ne siano già provvisti.
2. E' consentita la realizzazione di locali interrati da adibire ad autorimessa con esclusione degli edifici costitutivi del patrimonio storico (Articolo 24 delle presenti norme) Le superfici ad autorimessa non potranno comunque eccedere le dotazioni minime di parcheggio, definite nelle presenti Norme.
3. È ammessa la realizzazione di volumi tecnici completamente interrati delle dimensioni strettamente necessarie a contenere ed a consentire l'accesso delle apparecchiature e degli impianti tecnologici ed è altresì consentita la realizzazione di cisterne interrate per la raccolta di acque meteoriche. La realizzazione dei volumi tecnici non può comportare in nessun caso la realizzazione di rampe di accesso o l'alterazione della morfologia e del profilo dei terreni.

4. Eventuali interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati dovranno in ogni caso 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.

### **Articolo 73 Aree di pertinenza**

1. Nelle aree di pertinenza sono consentite recinzioni in muratura qualora siano ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, oppure se le recinzioni in muratura costituiscono già il tipo prevalente del contesto; per gli ingressi è vietato l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti, per dimensioni e tipologia, il loro ruolo e funzione; non sono consentite recinzioni o partizioni all'interno di un'area di pertinenza in origine unitaria.

2. Le recinzioni, quando eccedenti la delimitazione della pertinenza degli immobili, sono localizzate in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante, e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante.

3. Le attrezzature sportive private di pertinenza degli edifici, ove consentito dalle presenti Norme, sono realizzate nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale ed ubicate in prossimità dell'edificio principale di cui sono pertinenza, senza ricorrere a consistenti rimodellamenti del suolo.

4. Gli interventi sugli spazi aperti sono effettuati nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e dell'assetto storico e paesistico-ambientale; il disegno degli spazi aperti, ed in particolare l'impianto del verde, corrispondono a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale;

5. Le pavimentazioni, di modesta estensione ed in prossimità degli edifici, sono realizzate impiegando materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale; non sono ammesse pavimentazioni in asfalto.

### **Articolo 74 Recinzioni dei fondi agricoli**

1. Nel territorio rurale è consentita la realizzazione di recinzioni dei fondi esclusivamente qualora siano indispensabili per la conduzione agricola o zootecnica del fondo.

2. Le nuove recinzioni sono realizzabili unicamente con pali in legno e/o con rete a maglia a passo variabile, nel rispetto dei seguenti criteri:

- limitare l'accorpamento dei campi coltivati;
- rispettare la topografia del terreno;
- non introdurre caratteri urbani all'interno dei paesaggi agrari
- garantire il mantenimento dell'accessibilità pedonale a tutta la viabilità podereale e la fruizione collettiva del paesaggio
- garantire la presenza di varchi di accesso di larghezza minima di 1 metro a distanza non superiore a 150 metri al fine di garantire l'uso pubblico della viabilità minore per escursionismo e altre forme di fruizione del territorio;
- consentire il passaggio della piccola fauna.

3. Altezza massima complessiva della recinzione:

- equini: esclusivamente in legno di altezza non superiore a 2,00 m;
  - addestramento cani: esclusivamente in rete metallica di altezza non superiore a 2,00 m;
  - ovini-caprini: 1,50 m;
  - suini: 0,70 m.
4. Dovranno essere previste aperture adeguate e sufficienti all'accesso di mezzi di emergenza per interventi urgenti in caso di incendio o grave calamità naturale.
5. È permessa la realizzazione a terra di griglie metalliche tubolari atte a impedire il passaggio di ungulati e/o di cancelli.
6. Per la protezione delle colture di pregio del territorio dalla fauna selvatica è consentita l'installazione di recinzioni metalliche a maglia rettangolare e/o recinzioni elettrificate a bassa intensità, fino a un'altezza massima di 2,50 mt., con supporti in pali di legno.

## **Capo V MODALITÀ DI INTERVENTO NEL TERRITORIO RURALE**

### **Articolo 75 Soggetti e modi di intervento**

1. Nel territorio rurale, comunque classificato dal presente Titolo, il Piano Operativo si attua mediante interventi promossi e realizzati da imprenditori agricoli o mediante interventi promossi e realizzati da altri soggetti.
2. L'imprenditore agricolo interviene mediante:
  - Intervento edilizio diretto;
  - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale.
3. Gli altri soggetti, diversi dall'imprenditore agricolo, operano mediante Intervento edilizio diretto nel rispetto di quanto disciplinato dalle presenti Norme.
4. Gli interventi edilizi in capo ai soli imprenditori agricoli a titolo principale non sono onerosi ai sensi di legge.

### **Sezione I Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo**

#### **Articolo 76 Trasformazioni consentite mediante intervento edilizio diretto**

1. Nel territorio rurale sono consentiti, mediante intervento edilizio diretto da parte dell'imprenditore agricolo:
  - Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo (art. 70 della L.R. 65/2014 e relativo Regolamento di attuazione);
  - Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola (art. 71 LR65/2014);
  - Manufatti aziendali non temporanei, che necessitano di interventi permanenti sul suolo (art. 70 c. 3 lettera b) L.R. 65/2015);
  - Costruzione di annessi agricoli minimi in assenza di PAPMAA agricola (art. 73, comma 5 LR65/2014).

#### **Articolo 77 Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo**

1. Le aziende agricole dotate delle superfici aziendali minime, possono installare o realizzare i seguenti manufatti ad uso agricolo anche in assenza di Piano aziendale:
  - manufatti aziendali temporanei semplicemente ancorati al suolo e senza opere murarie, che presentano spiccate caratteristiche di temporaneità, realizzati per un periodo non superiore a due anni (art. 70 c. 1 L.R. 65/2015);
  - manufatti aziendali temporanei semplicemente ancorati al suolo e senza opere murarie, realizzati per un periodo superiore a due anni (art. 70 c. 3 lettera a) L.R. 65/2015).
2. L'installazione e realizzazione dei manufatti aziendali di cui al comma precedente, è consentita nell'intero territorio rurale, ove non diversamente disposto dalle presenti Norme.

3. Tali manufatti, strettamente necessari alla conduzione dei fondi, non possono mutare la destinazione d'uso agricola e non entrano nel computo del patrimonio edilizio esistente dell'azienda.

4. I manufatti precari sono ammessi a condizione che non comportino alcuna trasformazione permanente del suolo, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- sono costituiti da un unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare;
- sono realizzati con strutture in materiale leggero, ad esclusione dei materiali di recupero;
- non comportano opere di fondazione di tipo continuo, escluso i plinti isolati e le opere di ancoraggio;
- non possiedono dotazioni che ne consentono l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo.

5. Le serre temporanee e le serre con copertura stagionale per lo svolgimento dell'attività delle aziende agricole, sono realizzate con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorate a terra, con Se massima di mq 500.

5.1 L'installazione delle serre riferita alla durata del ciclo produttivo, ancorché superiore all'anno, è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- materiale utilizzato consenta il passaggio della luce;
- altezza massima non superiore a 4,00 m in gronda e a 7,00 m al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;
- distanze minime non inferiori a:
  - 5,0 m dalle abitazioni esistenti sul fondo;
  - 10,0 m da tutte le altre abitazioni, ovvero 5,00 m se la serra è priva di aperture nel lato prospiciente l'abitazione;
  - 3,0 m dai confini di proprietà se l'altezza al culmine è superiore a 5,00 m, 1,50 m dai confini di proprietà negli altri casi;
- distanza dalle strade secondo quanto disposto dalla normativa vigente.

## **Articolo 78 Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola**

1. In assenza di programma aziendale sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola sono ammessi, qualora consentito dalle presenti Norme per i singoli ambiti omogenei, non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola e siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, i seguenti interventi edilizi:

- Manutenzione straordinaria, non comportante frazionamento delle unità immobiliari (art. 135, comma 2, lettera b, LR 65/2014);
- Restauro e risanamento conservativo, non comportante frazionamento delle unità immobiliari (art. 135, comma 2, lettera c, LR 65/2014);
- Ristrutturazione edilizia conservativa (art. 135, comma 2, lettera d, LR 65/2014);
- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (art. 134, comma 1, lettera h, LR 65/2014);
- Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti (art. 134, comma 1, lettera i, LR 65/2014);
- Interventi di sostituzione edilizia (art. 134, comma 1, lettera l, LR 65/2014);
- Demolizione di edifici o manufatti senza ricostruzione;

- Addizioni volumetriche, nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici di cui alle presenti Norme (art. 134, comma 1, lettera g, LR 65/2014);
- Piscine nonché impianti sportivi ancorché ad uso pertinenziale privato, comportanti la trasformazione permanente di suolo (art. 134, comma 1, lettera m, LR 65/2014);
- Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, che non comportino la realizzazione di volumi esterni che alterino la sagoma degli edifici;
- Frazionamento delle unità immobiliari.

#### **Articolo 79 Manufatti aziendali che necessitano trasformazioni permanenti al suolo**

1. La realizzazione di manufatti aziendali non temporanei, che necessitano di interventi permanenti sul suolo è consentita, ove non diversamente disposto dalle presenti Norme, anche in assenza di PAPMAA nel rispetto di quanto disciplinato dall'art. 3 del DPGR n. 63/R del 2016.

2. La loro realizzazione è consentita a condizione che sia adeguatamente e motivatamente dimostrata l'esigenza a livello aziendale nonché l'assenza di alternative in relazione alle dotazioni aziendali ed è subordinata all'assunzione, da parte dell'imprenditore agricolo, dell'impegno a non utilizzare o trasformare i manufatti per usi diversi da quelli dichiarati.

3. La richiesta di permesso di costruire deve contenere la dichiarazione della specifica attività per cui si rende necessaria la realizzazione del manufatto. La consistenza dei manufatti aziendali realizzabili è commisurata alle reali e dimostrate esigenze dell'attività dell'azienda.

4. L'installazione manufatti aziendali e serre con requisiti diversi da quelli indicati al presente articolo, è subordinata alle disposizioni previste per gli annessi agricoli di cui all'Articolo 87.

#### **Articolo 80 Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del Programma Aziendale**

1. La costruzione di nuovi annessi agricoli strettamente necessari all'attività aziendale, ove non diversamente disposto dalle presenti Norme, è consentita da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del Programma Aziendale, ai sensi dell'art. 73, comma 5, LR 65/2014 e dell'art. 6 del DPGR 63/R del 2016.

2. La costruzione di nuovi annessi agricoli è consentita per fondi sprovvisti o con annessi agricoli di dimensioni inferiori rispetto a quanto stabilito dai parametri delle presenti Norme.

3. La loro realizzazione è consentita a condizione che sia adeguatamente e motivatamente dimostrata l'esigenza a livello aziendale nonché l'assenza di alternative in relazione alle dotazioni aziendali.

4. Il progetto deve documentare la coerenza della tipologia costruttiva in relazione ai caratteri paesaggistici del territorio rurale e garantire soluzioni costruttive e morfologiche compatibili al contesto circostante, individuando le tipicità costruttive e morfologiche che storicamente lo hanno caratterizzato.

Devono essere realizzati con materiali ed elementi tipologici confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, preferibilmente con particolare riferimento all'edilizia sostenibile, ai fabbricati in legno ed i fabbricati tradizionali.

5. La consistenza dei manufatti aziendali realizzabili è commisurata alle reali e dimostrate esigenze dell'attività dell'azienda, nel rispetto dei seguenti parametri:

- per le aziende agricole con superficie fondiaria superiore al coefficiente 0,7 rispetto ai parametri di cui all'Articolo 84, è ammessa la realizzazione di annessi agricoli in misura proporzionale ad una Superficie edificabile massima di 100 mq;
- per le aziende con superfici fondiarie inferiori al coefficiente 0,7 ma comunque superiore al coefficiente 0,4 rispetto ai parametri di cui all'Articolo 84, sono ammessi gli annessi agricoli con Se massima di mq 36 con le caratteristiche di cui al comma 3 dell'Articolo 89.

### **Articolo 81 Costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie minime**

1. La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime di cui all'Articolo 84, nel caso di imprenditori agricoli esercitanti in via prevalente una delle attività prevista dall'art. 6, comma 4 del Regolamento di attuazione per le zone agricole (DPGR n. 63/R del 2016):

- a. allevamento intensivo di bestiame;
- b. trasformazione, lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
- c. acquacoltura;
- d. allevamento di fauna selvatica;
- e. cinotecnica;
- f. allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori;
- g. allevamento di equidi.

2. Il progetto deve contenere la dichiarazione della specifica attività per cui si rende necessaria la realizzazione del manufatto, documentare la coerenza della tipologia costruttiva in relazione ai caratteri paesaggistici del territorio rurale e garantire soluzioni costruttive e morfologiche compatibili al contesto circostante, individuando le tipicità costruttive e morfologiche che storicamente lo hanno caratterizzato.

3. La consistenza dei manufatti aziendali realizzabili è commisurata alle reali e dimostrate esigenze dell'attività dell'azienda, nel rispetto dei parametri delle presenti Norme.

3.1 Per l'allevamento intensivo di bestiame devono essere osservate le superfici massime realizzabili per ogni capo posseduto, nel rispetto della tabella seguente garantendo inoltre la copertura del 20% del fabbisogno alimentare degli animali allevati, espresso in termini di unità foraggere (UF).

<b>Tipo di allevamento</b>	<b>Se massima per capo</b>
Bovini	12 mq/capo
Ovini e Caprini	3 mq/capo
Suini	3 mq/capo
Cunicoli	0,4 mq/capo



Avicoli	0,4 mq/capo

3.2 Per allevamento di fauna selvatica, le recinzioni devono essere dimensionate in funzione degli animali da allevare, fornendo idonea documentazione in relazione al dimensionamento e alla tipologia, con riferimento di quanto disposto dalla LR 37/1994.

3.3 Acquacoltura gli annessi devono essere dimensionate in funzione delle esigenze produttive, fornendo idonea documentazione in relazione al dimensionamento e alla tipologia.

3.4 Per le attività cinotecnica, la realizzazione dei manufatti è subordinata alla disponibilità di una superficie fondiaria minima pari a 500 mq. Il canile deve avere una capacità atta a accogliere un numero di cani non inferiore a 5 unità e non superiore a 25, garantendo uno standard minimo di 100 mq per animale.

É ammessa la costruzione di un unico annesso di Se massima di 30 mq, oltre a mq. 1 per ogni cane accoglibile, destinato ad uffici, infermeria, magazzini, stanza lavaggio, servizi e spogliatoio. Deve inoltre essere prevista una fascia di rispetto attorno al recinto degli animali pari ad almeno 250 m.

3.5 Per gli allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori gli annessi devono essere dimensionate in funzione delle esigenze produttive, fornendo idonea documentazione in relazione al dimensionamento e alla tipologia.

3.6 Per gli allevamenti di equidi è consentita la realizzazione di annessi nel limite massimo di Superficie edificabile Se di 12 mq/capo.

## Sezione II Disciplina delle trasformazioni con Piano Aziendale

### **Articolo 82 Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (art. 74 LR65/2014)**

1. Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMA), di seguito denominato Programma Aziendale, costituisce lo strumento attraverso il quale viene illustrata la situazione aziendale e vengono descritti e coordinati gli interventi programmati.

2. Le aziende dotate delle superfici fondiarie minime e di caratteristiche coerenti con quelle previste dalla normativa vigente, possono proporre Programmi Aziendali (PAPMAA) nei casi previsti dalla L.R. 65/2014.

3. Attraverso PAPMAA è consentito agli imprenditori agricoli la realizzazione di interventi di nuova edificazione di abitazioni rurali e annessi agricoli.

4. I Programmi Aziendali assumono valore di piano attuativo nei casi in cui si prevedano interventi comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola, secondo quanto previsto dall'art. 74, comma 13 della L.R. 65/2014, e nei casi in cui si prevedano uno o più dei seguenti interventi:

- nuova edificazione di una o più abitazioni rurali;
- riconversione e trasferimento di volumetrie agricole anche dismesse per realizzare abitazioni rurali;
- nuova edificazione di annessi e di abitazioni rurali nelle aree di protezione paesistica e/o storico ambientale;
- sistemazioni pertinenziali esterne per una superficie uguale o superiore a 5.000 mq. e/o, quando consentite dalle presenti Norme, per modifiche sostanziali alla viabilità d'accesso o per realizzazione di nuova viabilità.

4. Il Programma Aziendale è disciplinato dall'art. 74 LR65/2014 e dal Regolamento di attuazione n. 63/R contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale, approvato con DPGR 25 agosto 2016.

### **Articolo 83 Interventi di miglioramento paesaggistico ambientale**

1. Gli interventi connessi all'attività agricola da attuare attraverso Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), sono subordinati alla sottoscrizione di specifico impegno riguardante le seguenti azioni:

- a. mantenere, ripristinare e migliorare gli elementi strutturanti il territorio agricolo quali il reticolo delle acque, i terrazzamenti ed i ciglionamenti, i percorsi e la viabilità esistente, le fasce di vegetazione riparia e le siepi alberate che caratterizzano il paesaggio della pianura, la trama degli scoli per il deflusso naturale delle acque di superficie, la trama dei corsi d'acqua e della viabilità storica;
- b. favorire la messa a coltura dei campi abbandonati, il controllo sui recenti assetti colturali e la definizione del limite fisico del bosco;
- c. utilizzare tecniche di impianto e specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei luoghi, in particolare relativamente a filari alberati o isolati di delimitazione dei fondi agricoli e lungo i percorsi;
- d. limitare il ricorso ad interventi che producono impermeabilizzazione del suolo;

- e. evitare la recinzione di fondi agricoli, dei prati-pascolo e delle aree boscate, salvo diverse prescrizioni dei Piani di settore;
  - f. verificare preliminarmente la necessità di realizzare interventi di regimazione idraulica o di consolidamento dei terreni;
  - g. definire preliminarmente le modalità di smaltimento dei reflui e dell'approvvigionamento idrico adottando soluzioni impiantistiche e trattamento dei reflui conformi al DPGR 8/09/2008 n. 46/R e s.m.i. privilegiando, ove possibile, il collettamento dei reflui alla rete fognaria pubblica esistente;
  - h. prevedere il ripristino degli eventuali luoghi degradati.
2. Nelle aree individuate dal PTCP come "maglia fitta" sono prescritti:
- a. la tutela integrale delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale (piante arboree e siepi), della viabilità campestre e del disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti;
  - b. la limitazione delle operazioni di accorpamento dei campi a quelle che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante;
  - c. il divieto di eliminare le piantate residue poste in fregio alla viabilità campestre o al bordo dei campi.

#### **Articolo 84 Superfici fondiarie minime e parametri dimensionali**

1. Le superfici fondiarie minime, di cui art. 5 del Regolamento 63/R/2016 della L.R. 65/2014, da mantenere in produzione per consentire la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli, sono disciplinate in coerenza con le disposizioni del PTC della Provincia di Arezzo.

2. La tabella seguente riporta le superfici fondiarie minime, suddivise in relazione alle differenti colture aziendali.

**Tabella 1 – Superfici fondiarie minime**

<b>Colture</b>	<b>ha</b>
ortoflorovivaistiche	0,8
vivai	1,5
vigneti	4
frutteti	3
oliveto	6
seminativo irriguo	7
seminativi e prati	10
castagneto da frutto	25
pascolo	30
bosco alto fusto, misto	50
bosco ceduo	60

3. Per le aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale operatori biologici di cui all'articolo 3 della L.R. n. 49/1997, le superfici fondiarie minime di cui al comma 1 del presente articolo sono ridotte del 30 per cento.
4. Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime previste dal comma 1 del presente articolo.
5. Per il frazionamento di fondi aziendali valgono i parametri di riferimento riportati all'art. 8 degli allegati normativi del PTC della Provincia di Arezzo.
6. Le variazioni delle superfici fondiarie minime, conseguenti a provvedimenti della Regione o della Provincia, sono automaticamente recepite dalla presente disciplina senza che ciò costituisca variante all'atto di governo.

### **Articolo 85 Interventi di nuova edificazione**

1. La costruzione di nuovi edifici rurali è consentita all'imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti.
2. La costruzione di nuovi edifici destinati ad abitazioni rurali e annessi agricoli, ove consentita dalle presenti Norme per le diverse Aree agricole e forestali (TR.A), è subordinata all'approvazione del Programma Aziendale, nel rispetto dei parametri fondiari e dimensionali di cui all'Articolo 84.
3. È consentita la riconversione o il trasferimento di volumetrie esistenti a destinazione agricola non più necessarie, con l'obiettivo di una riqualificazione complessiva del contesto che deve risultare dagli elaborati a corredo del PAPMAA e ferma restando la quota di annessi agricoli da mantenere a servizio del fondo.

### **Articolo 86 Abitazioni rurali tramite PAPMAA**

1. Fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, l'azienda agricola con un fondo dotato delle superfici fondiarie minime può richiedere la realizzazione di nuove abitazioni rurali attraverso il PAPMAA.
2. La realizzazione di nuove abitazioni rurali è consentita ove ne sia dimostrata la necessità in rapporto alla conduzione aziendale, nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 4 del DPGR 63/R del 2016 e di quanto disciplinato dalle presenti Norme per le diverse Aree agricole e forestali (TR.A).
3. La dimensione massima ammissibile per ogni unità abitativa, come disciplinata dal PTCP, non può essere maggiore di 150 mq di superficie edificabile dei vani abitabili. La dimensione minima ammissibile è stabilita in 80 mq di Superficie edificabile Se. La dimensione massima ammissibile di superficie non residenziale o accessoria (Snr) per ogni unità abitativa è stabilita in 50 mq.
4. L'altezza delle nuove costruzioni non potrà superare due piani fuori terra, con altezze nette interne non superiori a 2,90 ml; qualora l'eventuale piano seminterrato

misuri fuori terra oltre 1,20 ml, l'altezza dell'edificio dovrà essere ridotta ad un solo piano.

5. I locali in tutto o in parte interrati dovranno essere compresi entro la proiezione della Superficie Coperta del fabbricato.

### **Articolo 87 Annessi agricoli tramite PAPMAA**

1. Fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, l'azienda agricola con un fondo dotato delle superfici fondiarie minime può richiedere la realizzazione di annessi agricoli attraverso il PAPMAA.

2. La realizzazione di annessi agricoli è consentita nel rispetto di quanto disciplinato dalle presenti Norme per le diverse Aree agricole e forestali (TR.A).

3. Gli annessi agricoli stabili sono costruzioni destinate in via esclusiva ad usi agricolo - produttivi o di supporto alle attività aziendali, ivi comprese quelle faunistico - venatorie; la costruzione di nuovi annessi agricoli è consentita nel rispetto dei seguenti indirizzi e prescrizioni:

- assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
- assenza di dotazioni idonee ad utilizzo commerciale non aziendale, artigianale e/ o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo;
- essere realizzati con caratteristiche tipologiche e costruttive ispirate alla massima semplicità formale;
- adozione di soluzioni atte a limitare gli impatti sul paesaggio.

4. La dotazione di annessi rurali consentita per unità colturale, come disciplinata dal PTCP, è compresa fra 450 e 650 mc, in relazione alle differenti zone agronomiche del territorio.

5. I locali in tutto o in parte interrati dovranno essere compresi entro la proiezione della Superficie Coperta del fabbricato.

## **Sezione III Disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo**

### **Articolo 88 Interventi consentiti**

1. Ai soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, proprietari o detentori di fondi agricoli, è consentita l'installazione o realizzazione delle seguenti tipologie di manufatti mediante intervento edilizio diretto:

- Manufatti per l'attività agricola amatoriale;
- Manufatti per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie e per la pesca.

### **Articolo 89 Manufatti per l'attività agricola amatoriale**

1. L'installazione di manufatti destinati all'agricoltura amatoriale, esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, è consentita nei casi ed alle condizioni previste dall'art. 78 comma 3 della LR n. 65/14 e dell'art. 12 del D.P.G.R. 25/08/2016, n. 63/R e nel rispetto del vigente Piano di Indirizzo Territoriale. Essa è consentita esclusivamente sui fondi sprovvisti di annessi agricoli o che ne siano provvisti in misura minore rispetto a quanto consentito dal presente articolo.

2. I manufatti per l'attività agricola amatoriale o per le piccole produzioni agricole hanno esclusiva destinazione di rimessaggio di prodotti, attrezzi, macchinari agricoli, sono privi di dotazioni idonee all'utilizzo abitativo, commerciale, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo.

3. I manufatti per l'attività agricola amatoriale devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare;
- altezza misurata in gronda non superiore a m 2,20, elevata a m 3,00 per i box cavalli;
- eventuali portici, tettoie, pensiline sono comprese nelle quantità massime realizzabili;
- interamente realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero;
- non comportano opere di fondazione di tipo continuo, escluso plinti isolati e opere di ancoraggio non invasive e di difficile rimozione;
- non possiedono dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo;
- se destinati al ricovero di animali, sono dotati di pavimentazioni se finalizzate ad assicurare un idoneo smaltimento dei reflui e delle acque di lavaggio.

4. L'installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale è consentita a condizione che non modifichi la morfologia dei luoghi, non comporti alcuna trasformazione permanente del suolo, limiti al massimo l'impatto paesaggistico complessivo. È vietata la formazione di piazzali e di recinzioni murarie.

5. La realizzazione dei manufatti per attività agricola amatoriale è consentita solo su fondi che abbiano una superficie fondiaria minima contigua di 500 mq. La Superficie edificabile ammessa è quantificata in relazione alle seguenti superfici fondiarie minime:

- a) tra 500 e 2.000 mq. di Sf: 9 mq di Se;
- b) tra 2.001 e 5.000 mq. di Sf: 18 mq di Se;
- c) tra 5.001 e 10.000 mq. di Sf: 24 mq di Se;
- d) oltre 10.000 mq. di Sf: 28 mq di Se.

Qualora esista altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti Norme è consentito il suo ampliamento sino alle dimensioni massime ammesse; ove esso risulti incongruo con il contesto (baracche e simili), la realizzazione del nuovo manufatto è subordinata alla rimozione dei manufatti incongrui.

6. I manufatti per l'attività agricola amatoriale possono essere realizzati previa garanzia della rimozione del manufatto una volta cessata l'attività o in caso di trasferimento di proprietà parziale del fondo, fatto salvo casi di successione, intendendo per tale la superficie complessiva delle aree in disponibilità ad un unico soggetto. Tale garanzia è resa mediante sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, riferito all'intera superficie di proprietà.

L'impegno contiene inoltre la specificazione degli interventi di sistemazione ambientale tesi al mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché alla tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.

E' consentito il mantenimento degli annessi per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole, già autorizzati, previa produzione degli impegni alla rimozione, di cui al presente comma.

7. I manufatti costruiti ai sensi del presente articolo non possono essere alienati separatamente dal fondo sui cui insistono e devono essere rimossi al cessare dell'attività agricola.

8. La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo non è consentita nei terreni della superficie fondiaria inferiore a 10.000 mq, derivanti da frazionamenti di fondi rurali avvenuti dopo l'adozione del presente PO.

## **Articolo 90 Manufatti per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie e per la pesca**

1. Nell'intero territorio agricolo è consentita, ove non diversamente disposto dalle presenti Norme e dalle disposizioni normative statali e regionali, la realizzazione dei seguenti manufatti:

- Manufatti per il ricovero di animali domestici
- Manufatti per attività venatoria
- Manufatti per la pesca sportiva ed amatoriale
- Maneggi e pensioni per animali di affezione

2. Tali manufatti potranno essere realizzati alle condizioni previste dall'art. 13 del D.P.G.R. 25/08/2016, n. 63/R e nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- non dovrà essere modificata la morfologia dei luoghi né comportare la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo;
- deve essere garantita la tutela delle sistemazioni agrarie tradizionali;
- dovranno essere privilegiati luoghi di basso impatto visivo;
- dovranno essere poco esposti rispetto alle strade di interesse panoramico;
- dovranno essere salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico;
- forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione;
- assenza di opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio, appoggiate su piano stabile;
- assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo;
- siano facilmente ed immediatamente rimovibili alla scadenza dell'autorizzazione;
- per ogni fondo è ammesso un solo manufatto.

3. Manufatti per il ricovero di animali domestici. È consentita l'installazione di manufatti per il ricovero di animali domestici ai soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, proprietari o detentori di fondi agricoli, esclusivamente sui fondi sprovvisti di annessi agricoli o che ne siano provvisti in misura minore rispetto alla quantità sotto indicata.

3.2 La realizzazione dei manufatti è definita con riferimento ai seguenti parametri:

- costruzione del box in legno;
- dimensione minima del fondo: 1.500 mq
- superficie coperta 15 mq per animali di bassa corte, felini e cani, superficie massima dello spazio recintato di mq. 25;
- superficie coperta 15 mq per capo, fino ad un massimo di superficie di 45 mq, per il ricovero di cavalli, bovini, suini e ovicapri;
- altezza massima 3,00 m.

3.2 Tali manufatti sono comunque esclusi negli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici, nei biotopi e nei geotopi.

3.3. I ricoveri devono soddisfare le esigenze igieniche ed essere agevolmente lavabili e disinfettabili: le acque di scolo derivanti dal lavaggio dovranno obbligatoriamente essere sottoposte ad adeguato trattamento, al fine di garantire la tutela dei corpi idrici ricettori e delle acque sotterranee.

3.4 Le strutture di cui al presente articolo non possono essere alienate separatamente dal fondo sul quale insistono e devono essere rimosse al cessare dell'attività.

4. Manufatti per attività venatoria. È consentita l'installazione di manufatti l'installazione di manufatti nei siti in cui sono autorizzati gli appostamenti fissi per l'esercizio dell'attività venatoria è consentita, nel rispetto della L.R. 3/1994, del relativo Regolamento di attuazione ed in conformità a quanto previsto al comma 1 punto f) dell'art. 136 della L.R. 65/2014, in tutto il territorio comunale ad eccezione degli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici.

4.1 L'installazione di tali manufatti, soggetti ad autorizzazione da parte della competente struttura regionale, è consentita a condizione che abbiano una superficie non superiore a 5 mq.



4.2 Nel caso in cui tali manufatti siano dotati di copertura, comunque leggera, che li rendano equiparabili a tettoie con parate laterali, questi non potranno avere un'altezza massima superiore a 2,20 m; tale limite di altezza non si applica ai manufatti a traliccio in tubolare o pali di legno (altane di caccia).

5. Manufatti per la pesca sportiva ed amatoriale. Negli invasi è consentito lo svolgimento di attività di pesca sportiva ed amatoriale. Non sono consentiti interventi sulla viabilità esistente tranne quelli di manutenzione. In tali contesti sono ammessi manufatti con Sul fino a 100 mq, altezza massima in gronda di 3,00 m, realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero, previo impegno alla rimozione dei manufatti al termine dell'attività.

6. Maneggi e pensioni per animali di affezione. I maneggi, le pensioni per animali di affezione ed i campeggi sono ammessi nelle aree dove è consentita la realizzazione di annessi agricoli, previa redazione di piano attuativo.

6.1 Il piano attuativo deve porre particolare attenzione all'inserimento ambientale, alla viabilità, ai parcheggi, alle alberature, ai materiali (legno o altri materiali leggeri, ad esclusione di materiali di recupero), alle tipologie costruttive e al sistema di smaltimento dei reflui. Il richiedente deve impegnarsi al mantenimento della destinazione d'uso.

## Capo I

**PARTE III      SERVIZI E ATTEREZZATURE**

## TITOLO I CLASSIFICAZIONE E ARTICOLAZIONE DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE

### Capo I MODALITA' DI CLASSIFICAZIONE

#### Articolo 91 Articolazione dei servizi

1. I servizi si articolano in:

- servizi con consumo di suolo così come meglio articolati negli articoli successivi
- servizi senza consumo di suolo così come meglio articolati negli articoli successivi
- ambiti funzionali alla rete ecologica
- attrezzature della mobilità

2. Costituisce variante al Piano Operativo la variazione delle articolazioni come sopra definite.

3. Per gli edifici oggetto di specifica scheda (schede relative agli ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione: centro storico del capoluogo", schede dei "Centri antichi ed aggregati, schede degli "Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio") le indicazioni di tutela contenute nella scheda stessa sono prevalenti rispetto alle indicazioni di cui alle disposizioni dei successivi articoli in ordine alle categorie di intervento.

#### Articolo 92 Servizi con consumo di suolo edificati

1. I servizi con consumo di suolo si articolano in:

- S1: servizi per l'istruzione; comprendono, a solo titolo esemplificativo: il complesso delle attrezzature scolastiche per l'infanzia (asili nido, baby parking, giardini per l'infanzia e scuole materne) e quelle relative alla scuola primaria e secondaria di primo e secondo grado dell'istruzione (scuola elementare, scuola media inferiore e superiore), nonché le attrezzature complementari e le relative aree verdi destinate al gioco ed allo sport
- S2: servizi sociali e civici; comprendono, a solo titolo esemplificativo, le attrezzature ad uso collettivo, a carattere socio-sanitario ed assistenziale (unità dei servizi sanitari, dei servizi assistenziali per gli anziani e per i giovani), le attività associative, le attrezzature destinate alla vita collettiva, agli spazi per la socializzazione quali le piazze, alle attività culturali e ricreative, alle attività sportive, alla partecipazione democratica ed all'esercizio dei diritti civili
- S3: cimitero
- S4: servizi religiosi
- S5: servizi tecnologici: comprendono tutte le attività per il corretto funzionamento della città e del territorio quali, a solo titolo esemplificativo, magazzini comunali, isole ecologiche, ecc.

2. È sempre consentita la modifica della sub-articolazioni d'uso tra quelle elencate al comma 1, in particolare S1, S2 ed S5 senza che ciò comporti variante al Piano operativo.

3. All'interno dei servizi sportivi con consumo di suolo (S2) sono consentite anche attività commerciali (limitatamente a Du\_C1 e Du\_C4) e servizi culturali, sociali, ricreativi fino al 25% della Superficie edificabile, esclusa la superficie destinata alle attività sportive. La limitazione di Superficie edificabile per attività diverse da quella sportiva non opera per lo "Stadio città di Arezzo".

4. In caso di edifici con diverse destinazioni d'uso, anche di tipo privato, la parte destinata ad usi pubblici è la superficie effettivamente occupata da tali usi alla data di adozione del Piano operativo.

### **Articolo 93 Servizi con consumo di suolo prevalentemente non edificati**

1. I servizi con consumo di suolo prevalentemente non edificati si articolano in:

- S6: servizi per il gioco e lo sport e attività ricreative e culturali,
- S7: spazi pavimentati

2. È ammessa l'edificazione per la sola realizzazione di servizi (quali, a titolo esemplificativo, pensiline, gazebo, piccole strutture commerciali, ecc.) nel limite del 5% della superficie destinata a servizio. Non è ammessa l'edificazione per i siti archeologici.

### **Articolo 94 Servizi senza consumo di suolo**

1. I servizi senza consumo di suolo si articolano in:

- S8: parchi e verde urbano
- S9: strutture sportive all'aperto
- S10: campi prova della Giostra del Saracino.

2. È sempre consentita, da parte dell'amministrazione comunale, la modifica della destinazione d'uso tra quelle elencate al comma 1, senza che ciò comporti variante al Piano.

### **Articolo 95 Servizi senza consumo di suolo funzionali alla rete ecologica**

1. I servizi senza consumo di suolo funzionali alla rete ecologica sono costituiti dai servizi S8 ed S9 di cui al precedente articolo.

2. Per tali servizi la superficie non impermeabile deve essere pari al 90% della superficie del servizio. È consentita la realizzazione di strutture edificate da destinare a servizi nel rapporto di copertura massimo rispetto all'area di intervento pari al 5%.

### **Articolo 96 Ambiti funzionali alla rete ecologica in ambito urbano**

1. Nelle tavole di piano sono identificati i seguenti ambiti funzionali alla rete ecologica connessi al sistema dei servizi:

- ambiti ad elevato grado di naturalità
- elementi di inclusione della rete ecologica

2. Gli ambiti funzionali alla rete ecologica in ambito urbano non configurano procedure espropriative.

4. In tali ambiti valgono le disposizioni contenute nella Parte II presenti norme.

### **Articolo 97 Attrezzature della mobilità: parcheggi**

1. Le aree a parcheggio (identificate con la sigla P1 nella cartografia di piano) vengono realizzate dall'amministrazione comunale mediante progetto di opera pubblica.

### **Articolo 98 Attrezzature della mobilità: ambiti ferroviari**

1. Gli ambiti ferroviari (identificati con la sigla P2 nella cartografia di piano) comprendono gli spazi destinati alle infrastrutture e agli impianti ferroviari.

### **Articolo 99 Attrezzature della mobilità: ambito aeroportuale**

1. L'ambito aeroportuale (identificati con la sigla P3 nella cartografia di piano) comprende l'aeroporto esistente e gli spazi destinati al suo ampliamento.

### **Articolo 100 Attrezzature della mobilità: viabilità**

1. Le infrastrutture viabilistiche individuate negli elaborati del Piano Operativo comprendono gli spazi, anche interni a PUA, destinati alle nuove sedi stradali, ai parcheggi pubblici lungo strada e alle piste ciclabili. Le infrastrutture viabilistiche generano le fasce di rispetto stradale dimensionate in base alla normativa nazionale vigente.

2. In sede di progettazione delle singole opere è ammesso lo spostamento e la rettifica dei relativi tracciati che, all'interno degli elaborati del Piano, assumono quindi valore indicativo. Tali spostamenti e rettifiche non comportano alcuna procedura di variante a condizione che essi siano contenute nelle fasce di rispetto stradale previste.

### **Articolo 101 Attrezzature della mobilità: percorsi pedonali e ciclabili**

1. Il Piano individua la rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

2. In sede di progettazione delle singole opere è ammesso lo spostamento e la rettifica dei relativi tracciati che, all'interno degli elaborati del Piano, assumono quindi valore indicativo. Tali spostamenti e rettifiche non comportano alcuna procedura di variante.

### **Articolo 102 Attrezzature della mobilità: altri impianti**

1. Fanno parte del sistema della mobilità l'insieme di percorsi meccanizzati quali ascensori e scale mobili.

## TITOLO II      MODALITA' ATTUATIVE DELLE PREVISIONI RIGUARDANTI I SERVIZI

### Articolo 103 Modalità di acquisizione dei suoli destinati ai servizi

1. Tutte le aree destinate a servizi dal presente piano, la realizzazione delle quali è di competenza dell'amministrazione comunale, vengono assoggettate a vincolo ablativo per la cui efficacia temporale valgono le disposizioni di cui all'art. 9 del DPR n. 327/2001 e dell'art. 95 della LR n 65/14.

2. Per le aree destinate a servizi dal presente piano - eccezion fatta per le aree per servizi del verde e degli spazi aperti ad uso pubblico delle quali è prospettabile la realizzazione solo da parte del Comune o di altri enti pubblici - fino a quando non interverrà la dichiarazione di pubblica utilità di opere da realizzare sulle stesse e se esse non risulteranno interessate da previsioni del programma triennale delle opere pubbliche, potrà essere prospettata dai proprietari la realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico o generale.

Il Comune con delibera della Giunta potrà ritenere ammissibile detta realizzazione oppure motivatamente escluderla. Nell'ipotesi di accoglimento della richiesta, in sede di sviluppo del progetto relativo alla attrezzatura privata da realizzare e con la convenzione che, a seconda dei casi, occorrerà che venga stipulata, dovranno risultare rispettate le norme di cui al successivo articolo.

3. Per tutte le aree destinate a servizi dal presente piano, in alternativa all'indennità provvisoria di esproprio, ogni singolo proprietario, nei 30 giorni successivi alla dichiarazione di pubblica utilità, può optare per l'applicazione delle disposizioni in materia di compensazione urbanistica di cui alle presenti Norme di attuazione. A tale fine a dette aree viene assegnato un indice di edificabilità pari a 0,1 mq di Superficie edificabile Se ogni mq di superficie destinata a servizio.

4. Il vincolo preordinato all'esproprio, che diventa efficace all'atto di approvazione del piano urbanistico, ha la durata di cinque anni ed entro tale termine, può essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera (ai sensi del comma 3 dell'art. 9 del D.P.R. 327/2001). Se non è tempestivamente dichiarata la pubblica utilità dell'opera, il vincolo preordinato all'esproprio decade e trova applicazione la disciplina dettata dall'art. 9 del testo unico in materia edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

5. Qualora l'amministrazione comunale proceda all'acquisizione delle aree destinate a servizi o alla formazione di sedi stradali e percorsi ciclo-pedonali mediante procedimento espropriativo essa acquisisce i relativi diritti edificatori.

Tali diritti edificatori possono essere successivamente ceduti dal Comune ai privati o agli enti che ne facciano richiesta ad un prezzo stabilito in apposito allegato al Bilancio comunale, periodicamente aggiornato. Tali diritti edificatori possono essere ceduti anche per garantire il raggiungimento della quota percentuale minima di volume da destinare a finalità compensative.

6. Le aree per servizi di proprietà di altri enti pubblici o di interesse pubblico (Stato, Regione, enti religiosi, ecc.) non configurano vincolo espropriativo da parte dell'Amministrazione Comunale e non sono soggette a decadenza. Su dette aree

non trovano applicazione le disposizioni in materia di compensazione urbanistica di cui alle presenti Norme di attuazione.

#### **Articolo 104 Realizzazione di servizi da parte di amministrazioni pubbliche**

1. I servizi con consumo di suolo di cui all'Articolo 92 la realizzazione dei quali è di competenza dell'amministrazione comunale, di altre amministrazioni pubbliche o di società a partecipazione pubblica, vengono realizzate da questa mediante progetto di opera pubblica e non sono soggetti a limitazione relativamente ad altezza, rapporto di copertura, indice di fabbricabilità, ecc., fatto salvo il rispetto delle distanze di legge.

2. I servizi con consumo di suolo prevalentemente non edificati di cui all'Articolo 93 la realizzazione dei quali è di competenza dell'amministrazione comunale, di altre amministrazioni pubbliche o di società a partecipazione pubblica, vengono realizzati da questa mediante progetto di opera pubblica.

3. Fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 4, i servizi senza consumo di suolo di cui all'Articolo 94, la realizzazione dei quali è di competenza dell'amministrazione comunale, di altre amministrazioni pubbliche o di società a partecipazione pubblica, vengono realizzati da questa mediante progetto di opera pubblica. E' consentita la realizzazione di strutture edificate da destinare a servizi nel rapporto di copertura massimo rispetto all'area di intervento pari al 5%. La superficie non impermeabile (prato, terra battuta, ecc.) deve interessare almeno il 70% della superficie destinata al servizio.

#### **Articolo 105 Realizzazione di servizi da parte di soggetti diversi dall'amministrazione comunale**

1. Le Norme che seguono trovano applicazione per le "Aree per servizi con consumo di suolo", e per le "Aree per servizi alla mobilità", limitatamente alle aree a parcheggio.

2. Non sono suscettive di utilizzazione a fini della realizzazione di servizi da parte di soggetti appartenenti al mondo del volontariato, da parte di cooperative ed operatori privati, le aree per servizi del verde (S8) e degli spazi aperti pubblici (S7), tranne che a seguito di motivata autorizzazione della Giunta Comunale.

3. Le richieste aventi ad oggetto la realizzazione delle attrezzature di cui al primo comma, dovranno essere precedute, ancor prima dello sviluppo dell'ipotesi mediante la produzione del progetto, da motivata autorizzazione della Giunta Comunale.

4. In base al presente piano rientrano tra le attrezzature private di interesse pubblico o generale, ammissibili sulle aree destinate dal presente piano a servizi solo quelle cui possa essere riconosciuta, dopo le necessarie verifiche, una funzione integrativa delle attrezzature e dei servizi pubblici. É quindi da escludere che possa trattarsi anche delle attrezzature e dei servizi terziari di cui all'art. 5, sub 2 del DM 1444/68.

5. Al fine di garantire il perseguimento degli obiettivi del presente piano dei servizi prima della formazione del titolo abilitativo relativo ad una attrezzatura privata di interesse pubblico o generale deve essere stipulata convenzione contenente

l'assunzione degli obblighi occorrenti per assicurare la destinazione dei complessi e degli edifici da realizzare alla funzione prevista.

Detta convenzione deve anche prevedere, in caso di dismissione della funzione,

- la destinazione dei complessi od edifici ad altri servizi anch'essi integrativi di quelli pubblici da individuare d'accordo con l'amministrazione
- la fruizione pubblica dei servizi che potrà risultare anche onerosa, ma che deve essere garantita a tutti gli appartenenti alla comunità che alla stessa risulteranno interessati
- l'applicazione di sanzioni nell'ipotesi di inottemperanza agli obblighi assunti.

### **Articolo 106 Indici e parametri per i servizi realizzati da soggetti diversi dall'amministrazione comunale**

1. La realizzazione delle previsioni di servizi da parte dei privati è soggetta a Permesso di Costruire convenzionato.

2. Il progetto soggetto a Permesso di Costruire dovrà rispettare i parametri di seguito definiti.

3. Relativamente ai servizi classificati come S1 valgono i seguenti parametri e dotazioni:

- Indice di edificabilità fondiaria: 0,7 mq/mq
- Altezza: 10,5 m
- Rapporto di copertura: 0,60 della superficie fondiaria;
- Permeabilità: 25% della superficie fondiaria.
- dotazione minima di parcheggi: 1 mq / 4 mq di Superficie edificabile Se

4. Relativamente ai servizi classificati come S2 e S4 valgono i seguenti parametri e dotazioni:

- Indice di edificabilità fondiaria: 0,7 mq/mq
- Altezza: 10,5 m
- Rapporto di copertura: 0,60 della superficie fondiaria;
- Permeabilità: 25% della superficie fondiaria;
- Dotazione parcheggi: 1 mq / 2 mq di Superficie edificabile Se

5. Relativamente ai servizi classificati come S5 e S6 è consentita la realizzazione di strutture edificate da destinare a servizi nel rapporto di copertura massimo rispetto all'area di intervento pari al 5%.

6. Relativamente ai servizi classificati come S9 è consentita la realizzazione di sole strutture provvisorie

7. Relativamente ai parcheggi P è consentita la realizzazione di strutture edificate con i seguenti parametri:

- Indice di edificabilità fondiaria: 0,15 mc/mq; 1,50 mc/mq per parcheggi multipiano;
- Altezza: 4,5 m; 7,5 m per parcheggi multipiano;
- Rapporto di copertura: 0,05 della superficie fondiaria; 0,70 per parcheggi multipiano;
- Permeabilità: 40% della superficie fondiaria per parcheggi scoperti; 5% per parcheggi multipiano.



8. Relativamente ai parcheggi P è ammessa la concessione temporanea non rinnovabile del diritto di superficie a cooperative, enti e privati: in questo caso il concessionario realizza il parcheggio a proprie cura e spese su area pubblica e con progetto conforme alle esigenze comunali ed assume la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 30; scaduto il termine della concessione il comune acquisisce automaticamente e gratuitamente la piena proprietà dell'edificio, con l'estinzione di ogni obbligo nei confronti del concessionario. Valgono i parametri di cui al precedente comma.

9. Considerato il particolare carattere pubblico che rivestono i campi prova della Giostra del Saracino per essi sono ammesse le deroghe previste per legge. In particolare sono ammesse le deroghe previste per la fascia di rispetto cimiteriale. Gli interventi possono essere realizzati anche da soggetti diversi dall'amministrazione mediante specifica convenzione. La convenzione stabilisce la quantità massima di superficie che può essere coperta da strutture edilizie. La convenzione stabilisce inoltre le modalità di ripristino dei luoghi qualora l'attività del campo prova dovesse essere dismessa o trasferita.

### **Articolo 107 Aree per servizi negli ambiti di trasformazione**

1. Le superfici da destinare a servizi negli ambiti di espansione o trasformazione individuati dal Piano saranno localizzate e definite nei relativi piani attuativi redatti con riferimento alle schede indicative per detti ambiti.

2. Ogni intervento previsto negli ambiti di espansione o trasformazione individuati dal Piano Operativo, siano essi realizzati avendo a riferimento l'intera superficie compresa negli ambiti di trasformazione stessi o eventuali loro sub-ambiti, deve garantire una quantità minima di superficie da destinare a servizi pubblici da cedere gratuitamente così definita:

- per la funzione residenziale classificate Du\_A: minimo 18 mq per abitante insediabile corrispondente a 18 mq ogni 100 mc;
- per la funzione turistico-ricettiva classificata DU\_D e per la funzione Du\_E Direzionale e di servizio: minimo 80% della Superficie edificabile Se realizzabile
- per la funzione produttiva e artigianale classificata DU\_B e per la destinazione Commerciale all'ingrosso e depositi classificata come Du\_F: minimo 20% della superficie fondiaria destinata a tali insediamenti
- per la funzione commerciale classificata DU\_C: minimo 80% della Superficie edificabile Se realizzabile.

Le quantità di servizi come sopra definite comprendono quanto previsto dal D.M. 1444/68. La ripartizione all'interno delle quantità previste è quella prevista dal decreto stesso.

3. In caso di attuazione per sub-ambiti delle previsioni relative agli ambiti di espansione o trasformazione le aree per servizi saranno definite in quota parte alla percentuale di area caratterizzante i sub-ambiti.

4. Sono fatte salve eventuali ulteriori e più specifiche indicazioni, anche dimensionali, contenute nelle schede di indirizzo per gli interventi negli ambiti di espansione o

trasformazione contenute nella relazione progettuale in merito alla quantità di aree per servizi come sopra quantificata.

### **Articolo 108 Aree per servizi negli ambiti assoggettati a Progetti Unitari Convenzionati**

1. Le superfici da destinare a servizi negli ambiti assoggettati a Progetti Unitari Convenzionati individuati dal Piano saranno localizzate e definite nei relativi Progetti Unitari Convenzionati redatti con riferimento alle schede indicative per detti ambiti.

2. Ogni intervento previsto negli ambiti negli ambiti assoggettati a Progetti Unitari Convenzionati, deve garantire una quantità minima di superficie da destinare a servizi pubblici da cedere gratuitamente così definita:

- per la funzione residenziale classificate Du\_A: minimo 18 mq per abitante insediabile corrispondente a 18 mq ogni 100 mc;
- per la funzione produttiva e artigianale classificata DU\_B e per la funzione Du\_F Commerciale all'ingrosso e depositi: minimo 20% della superficie fondiaria destinata a tali insediamenti
- per la funzione commerciale classificata DU\_C: minimo 80% della Superficie edificabile Se realizzabile
- per la funzione turistico-ricettiva classificata DU\_D: minimo 80% della Superficie edificabile Se realizzabile
- per la funzione Direzionale e di servizio classificata DU\_E: minimo 80% della Superficie edificabile Se realizzabile

3. Sono fatte salve eventuali ulteriori e più specifiche indicazioni, anche dimensionali, contenute nelle schede di indirizzo per gli interventi negli ambiti assoggettati a Progetti Unitari Convenzionati contenute nelle presenti norme in merito alla quantità di aree per servizi come sopra quantificata.

4. La quantità di servizi come definita al punto 2 può essere monetizzata a discrezione dell'amministrazione comunale. Rimane fermo che la quantità di servizi necessari al raggiungimento degli obiettivi specifici eventualmente individuati nelle schede di indirizzo deve essere ceduta e non può essere monetizzata. L'amministrazione Comunale stabilirà i valori di monetizzazione commisurata all'utilità economica che la mancata cessione fa configurare e comunque in misura non inferiore al costo di acquisizione di altre aree. I proventi della monetizzazione devono essere destinati alla riqualificazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche esistenti.

### **Articolo 109 Aree per servizi negli ambiti assoggettati a Permessi di Costruire convenzionato**

1. Ogni intervento previsto negli ambiti assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato individuati dal Piano, deve garantire una quantità minima di superficie da destinare a servizi pubblici da cedere gratuitamente così definita:

- per la funzione residenziale classificate Du\_A: minimo 18 mq per abitante insediabile corrispondente a 18 mq ogni 100 mc;
- per la funzione produttiva e artigianale classificata DU\_B e per la funzione Du\_F Commerciale all'ingrosso e depositi: minimo 20% della superficie fondiaria destinata a tali insediamenti

- per la funzione commerciale classificata DU\_C: minimo 80% della Superficie edificabile Se realizzabile
- per la funzione turistico-ricettiva classificata DU\_D: minimo 80% della Superficie edificabile Se realizzabile
- per la funzione Direzionale e di servizio classificata DU\_E: minimo 80% della Superficie edificabile Se realizzabile

2. La quantità di servizi come definita al punto 2 può essere monetizzata a discrezione dell'amministrazione comunale.

### **Articolo 110 Aree per servizi negli interventi di mutamento delle destinazioni d'uso**

1. Il mutamento delle destinazioni d'uso in presenza di opere edilizie tra le categorie principali elencate all'Articolo 11, e che comporti incremento di aree per servizi, deve garantire una quantità minima di superficie da destinare a servizi pubblici da cedere gratuitamente così definita:

- per la funzione residenziale classificate Du\_A: minimo 18 mq per abitante insediabile corrispondente a 18 mq ogni 100 mc;
- per la funzione produttiva e artigianale classificata DU\_B e per la funzione Du\_F Commerciale all'ingrosso e depositi: minimo 20% della superficie fondiaria destinata a tali insediamenti
- per la funzione commerciale classificata DU\_C: minimo 80% della Superficie edificabile Se realizzabile
- per la funzione turistico-ricettiva classificata DU\_D: minimo 80% della Superficie edificabile Se realizzabile
- per la funzione Direzionale e di servizio classificata DU\_E: minimo 80% della Superficie edificabile Se realizzabile

2. La quantità di servizi come definita al punto 2 può essere monetizzata a discrezione dell'amministrazione comunale.

**PARTE IV    TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED  
EDILIZI**

## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE AGLI AMBITI DI TRASFOMAZIONE

### Articolo 111 Previsioni quinquennali del Piano Operativo

1. Le previsioni quinquennali del Piano Operativo sono definite con riferimento alle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sono articolate per categorie funzionali.

2. Il dimensionamento del Piano Operativo è stabilito con i seguenti criteri:

- non vi concorrono gli interventi posti all'interno del limite del territorio urbanizzato, ritenuti compatibili, che non comportano trasformazioni delle risorse, come le ristrutturazioni edilizie, i cambi di destinazione d'uso e gli ampliamenti nel patrimonio edilizio esistente;
- vi concorrono gli interventi di nuova edificazione di completamento e saturazione oppure di espansione e le riqualificazioni insediative (tramite sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica), per le quote di Superficie edificabile Se interessate da mutamento d'uso, da realizzarsi tramite piano attuativo o progetto unitario convenzionato.

Il dimensionamento inoltre non comprende le quantità edificatorie previste dai Piani Attuativi vigenti perimetrati nelle Tavole di PO.

3. Nella tabella a seguire è riportato il dimensionamento quinquennale del Piano Operativo articolato per ciascuna UTOE.

<b>Identificativo</b>	<b>Vocazione funzionale</b>	<b>Superficie territoriale</b>	<b>Superficie edificabile</b>
PUC 1.01 Telecom	Mixité	4.076	esistente
PUC 1.02 Via Guido Monaco	Mixité	1.147	esistente
AT 2.01 Asse ferroviario	Mixité	74.476	30.000
AT 2.02 Magazzini comunali	Mixité	37.166	25.000
PUC 2.01 Circonvallazione est	Mixité	18.445	13.000
PUC 2.02 Circonvallazione ovest	Mixité	31.753	22.000
PUC 2.03 via G. di Vico	Produttivo - commerciale	30.404	15.000
PUC 3.01 Via Carlo Pisacane	Mixité	14.281	4.800
PUC 3.02 Via Sibilla Aleramo	Produttivo - commerciale	18.326	9.000
PdC 3.01 Via Romana	Produttivo	11.402	9.000
AT 4.01 UNOAERRE	Mixité	92.334	37.000
PUC 4.01 Via Fiorentina	Produttivo - commerciale	22.393	11.000
PdC 6.01 Agazzi – loc. Alto	Mixité	4.346	1.500
PdC 6.02 Agazzi – Strada comunale 1	Mixité	1.830	700
PdC 6.03 Agazzi – Strada comunale 1	Mixité	1.789	600

PdC 6.04 Agazzi – loc. Basso	Mixité	615	250
PdC 7.01 Santa Firmina 1	Mixité	2.072	1.200
PdC 7.02 Santa Firmina 2	Mixité	1.695	600
AT 9.01 via Corrado Cagli	Mixité	23.669	9.000
PUC 10.01 Staggiano	Mixité	5.408	1.800
PdC 10.01. Staggiano1	Mixité	4.187	1.400
PdC 10.02. Staggiano2	Mixité	872	300
AT 11.01 Catona 1	Mixité	63.418	17.000
AT 11.02 Catona 2	Mixité	175.575	46.000
PUC 11.01 Giovi 1	Mixité	5.772	3.000
PUC 11.0 2 Giovi 2	Mixité	15.462	5.200
PUC 11.03 Quarata, Case nuove	Mixité	8.629	2.800
PUC 11.04 Catona, via Emilia	Mixité	9.964	3.300
PUC 11.0 5 viale dei Pioppi	Commerciale	23.967	6.000
PUC 11.0 6 Catona 3	Mixité	37.004	12.000
PUC 11.0 7 Catona via Certomondo	Mixité	5.385	1.800
PdC 11.01 Campoluci	Mixité	2.293	800
PdC 11.02 Espansione produttiva Quarata	Produttivo	17.343	14.000
PdC 11.03 Quarata	Mixité	5.113	1.700
PdC 11.04 Patrignone	Mixité	3.623	1.200
PdC 11.05 Puglia	Mixité	1.522	500
PdC 11.06 Ceciliano 2	Mixité	988	400
PdC 11.7 Ceciliano 3	Mixité	1.382	500
PdC 11.08 Ceciliano	Mixité	3.340	1.200
PdC 11.09 via Setteponti	Mixité	1.412	500
PdC 11.010 Strada provinciale Setteponti	Mixité	5.457	1.800
PdC 11.11 Stradone di Villarada 1	Mixité	1.794	600
PdC 11.12 Stradone di Villarada 2	Mixité	1.416	500
PUC 14.01 Indicatore	Mixité	11.039	3.800
PdC 14.01 Indicatore	Mixité	5.540	1.900
PdC 14.02 Poggiola bassa 1	Mixité	4.045	1.400
PdC 14.03 Poggiola bassa 2	Mixité	1.295	500
AT 15.01 Madonna di Mezzastrada	Mixité	70.668	7.000
PdC 15.01 Rigutino ovest	Mixité	5.919	2.000
PdC 15.02 Rigutino strada regionale 71 nord	Mixité	2.891	1.000
PdC 15.03 Rigutino strada regionale 71 sud	Produttivo	9.461	7.500
PdC 15.04 Rigutino SP Infernaccio	Mixité	1.695	600

PdC 15.05 Frassineto 1	Mixité	4.311	1.500
PdC 15.06 Frassineto 2	Mixité	3.056	1.100

4. Le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione:

- Il Piano Strutturale recepisce gli esiti della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014, tenutasi presso la Regione Toscana in data 14.06.2016 per esaminare le seguenti proposte di previsioni avanzate:
  - Scheda copianificazione N° 1 Rondine
  - Scheda copianificazione N° 2 Bretella nord-est;
- La conferenza di copianificazione con verbale in data 14.06.2016 ha espresso parere favorevole alle previsioni elencate.

## TITOLO II      DISPOSIZIONE SPECIFICHE RELATIVE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

### Articolo 112 UTOE 1. Sistema urbano della città murata

#### **PUC.1.01. Telecom**

##### *Obiettivi*

- Riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area di piazza Cadorna.
- Riqualificazione urbana dell'area quale area di cerniera tra centro storico e sistema viario di accessibilità esterno alle mura.

##### *Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 4.076
- Superficie edificabile Se (massima): recupero della Superficie edificabile Se esistente
- Altezza (massima): 4 piani

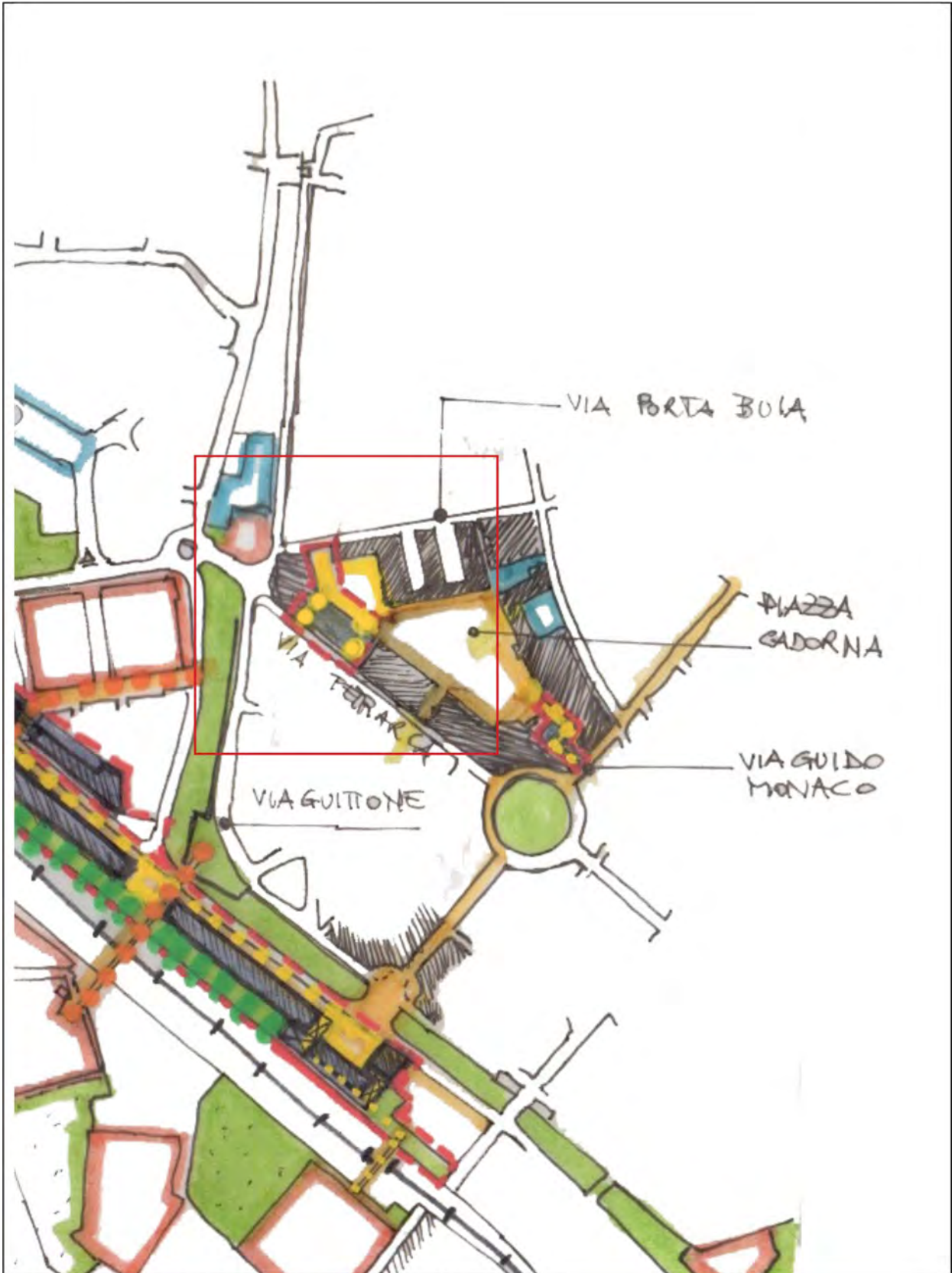
##### *Destinazioni non ammesse*

- *Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3*
- *Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3*
- *Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini*
- *Du\_G. Rurale*

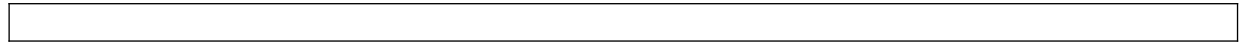
##### *Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici deve essere destinata alla formazione di uno spazio pubblico in continuità con il parcheggio della scuola. Deve essere garantita permeabilità tra via Petrarca e via Porta Buia verso l'area di piazza Cadorna mediante passaggio pubblico.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.





Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



*Schema indicazioni operative*



Perimetro AT/PUC



Ambiti di localizzazione dei servizi



Spazi pubblici e/o collettivi



Viabilità di progetto



Verde di continuità della rete ecologica



Spazi urbani da mettere in relazione



Opere di mitigazione

### **PUC.1.02. Via Guido Monaco**

#### *Obiettivi*

- Riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area di via Cadorna.
- Riqualificazione urbana dell'area quale area di cerniera tra centro storico e sistema viario di accessibilità esterno alle mura.

#### *Prescrizioni*

##### *Parametri dimensionali*

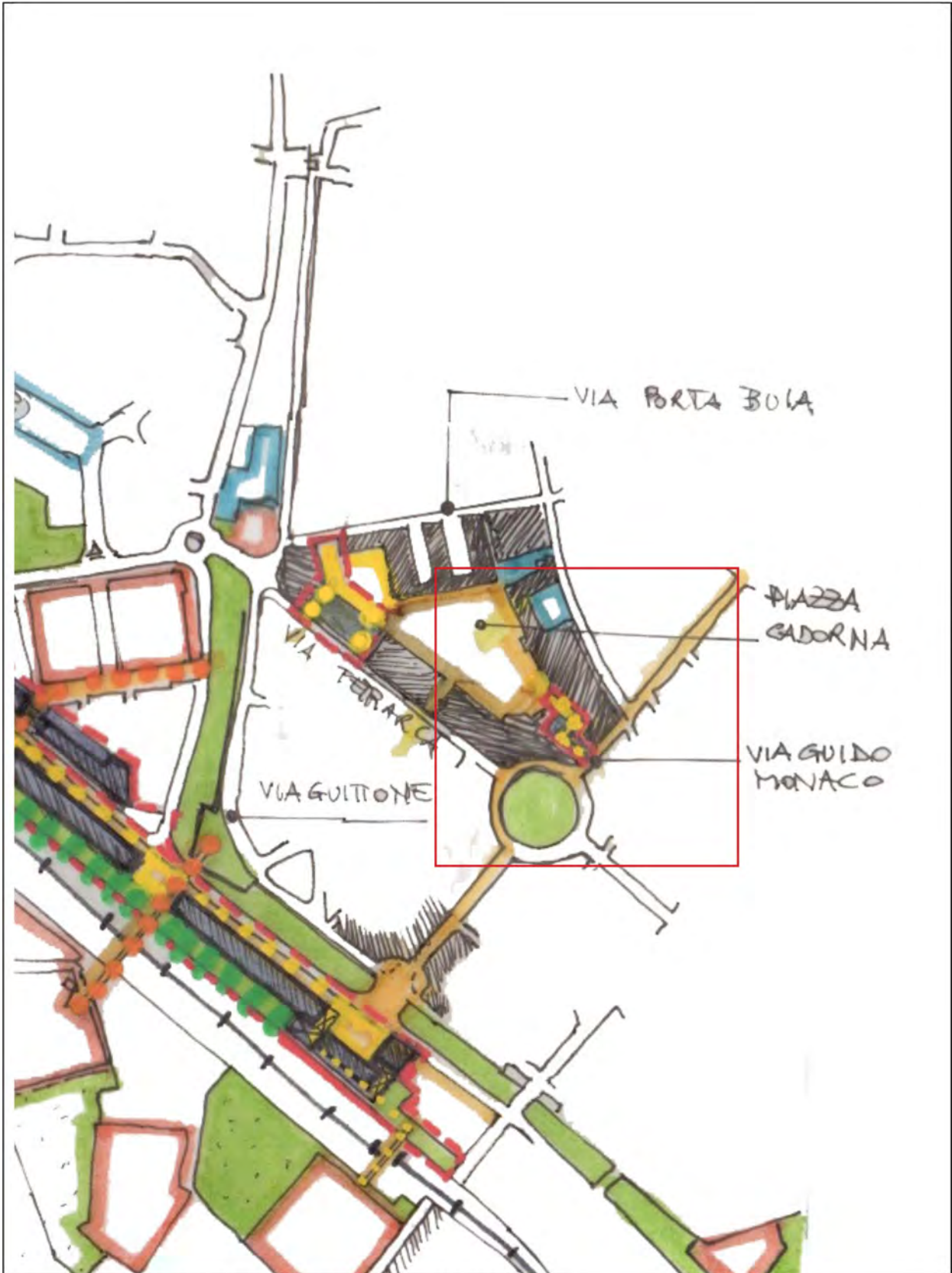
- Superficie territoriale: mq 1.147
- Superficie edificabile Se (massima): recupero della Superficie edificabile Se esistente
- Altezza (massima): 4 piani

##### *Destinazioni non ammesse*

- *Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3*
- *Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3*
- *Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini*
- *Du\_G. Rurale*

##### *Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere monetizzata. Deve essere garantita permeabilità tra piazza Guido Monaco e l'area di piazza Cadorna mediante un passaggio pedonale.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



*Schema indicazioni operative*



Perimetro AT/PUC



Ambiti di localizzazione dei servizi



Spazi pubblici e/o collettivi



Viabilità di progetto



Verde di continuità della rete ecologica



Spazi urbani da mettere in relazione



Opere di mitigazione

## **Articolo 113 UTOE 02 - Corridoio ferroviario e dei servizi urbani**

### **AT.2.01. Asse ferroviario**

#### *Obiettivi*

- Collegamento stradale diretto tra Via Michelangelo - Via Piero Della Francesca e via Baldaccio D'Anghiari - Via dei Carabinieri e conseguente configurazione di un viale urbano che collega direttamente la stazione ferroviaria ed il centro storico con la zona Ex-Lebole/Fiera oltre la circonvallazione
- Integrazione delle diverse attrezzature pubbliche (Ospedale, Università, Parcheggi, ecc.). superando la cesura rappresentata dalla linea ferroviaria e ricucendo il settore urbano nord con quello sud
- Riorganizzazione degli spazi favorendone la continuità le connessioni verdi.
- Rimozione dell'attuale cesura rappresentata dall'edificio del dopo lavoro ferroviario
- Spostamento e riorganizzazione della stazione degli autobus
- Realizzazione di una connessione ciclopedonale di superamento della barriera ferroviaria e collegamento a sud con le aree dell'Università/Ospedale
- Riqualficazione del sottopasso ferroviario esistente e relativa connessione con Campo di Marte.

#### *Direttive*

- Configurazione unitaria del Viale come elemento identificativo urbano, caratterizzato da spazi collettivi e pubblici e funzioni commerciali e di servizio ai piani terra
- Va garantita la massima unitarietà insediativa assicurandone la continuità anche attraverso l'utilizzo di piastre commerciali e piazze coperte a garantire la sicurezza ed efficacia dei collegamenti ciclabili e pedonali.
- Devono essere migliorate le condizioni di fruibilità ciclopedonale lungo e attraverso la circonvallazione favorendo la ricucitura del tessuto urbano.

#### *Prescrizioni*

- La viabilità di servizio ai nuovi edifici deve correre lato ferrovia, parallelamente ad essa, per minimizzare le interferenze con lo spazio pubblico pedonale e ciclabile
- Lo spazio pubblico pedonale e ciclabile lungostrada deve essere caratterizzato come viale alberato comprendente spazi pavimentati per ospitare chioschi commerciali, pensiline delle fermate del trasporto pubblico e aree di sosta e ritrovo
- Deve essere prevista una barriera verde di mitigazione percettiva verso la linea ferroviaria.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

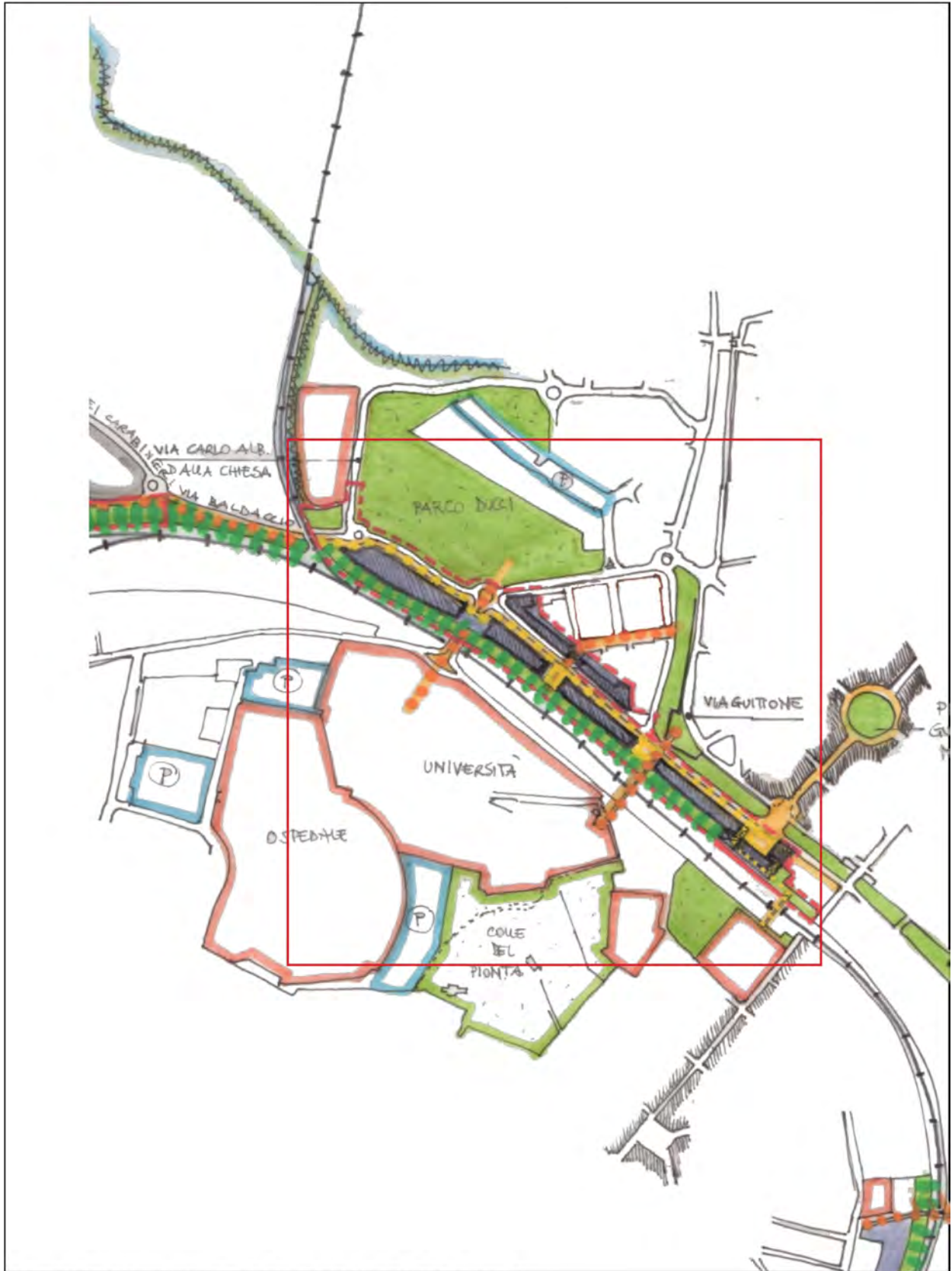
#### *Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 74.476

- Superficie edificabile Se (massima): mq 30.000
- Altezza (massima): piastre commerciali e corti/ piazze coperte (H max 2 piani) con edifici sviluppati in altezza fino ai 9 piani

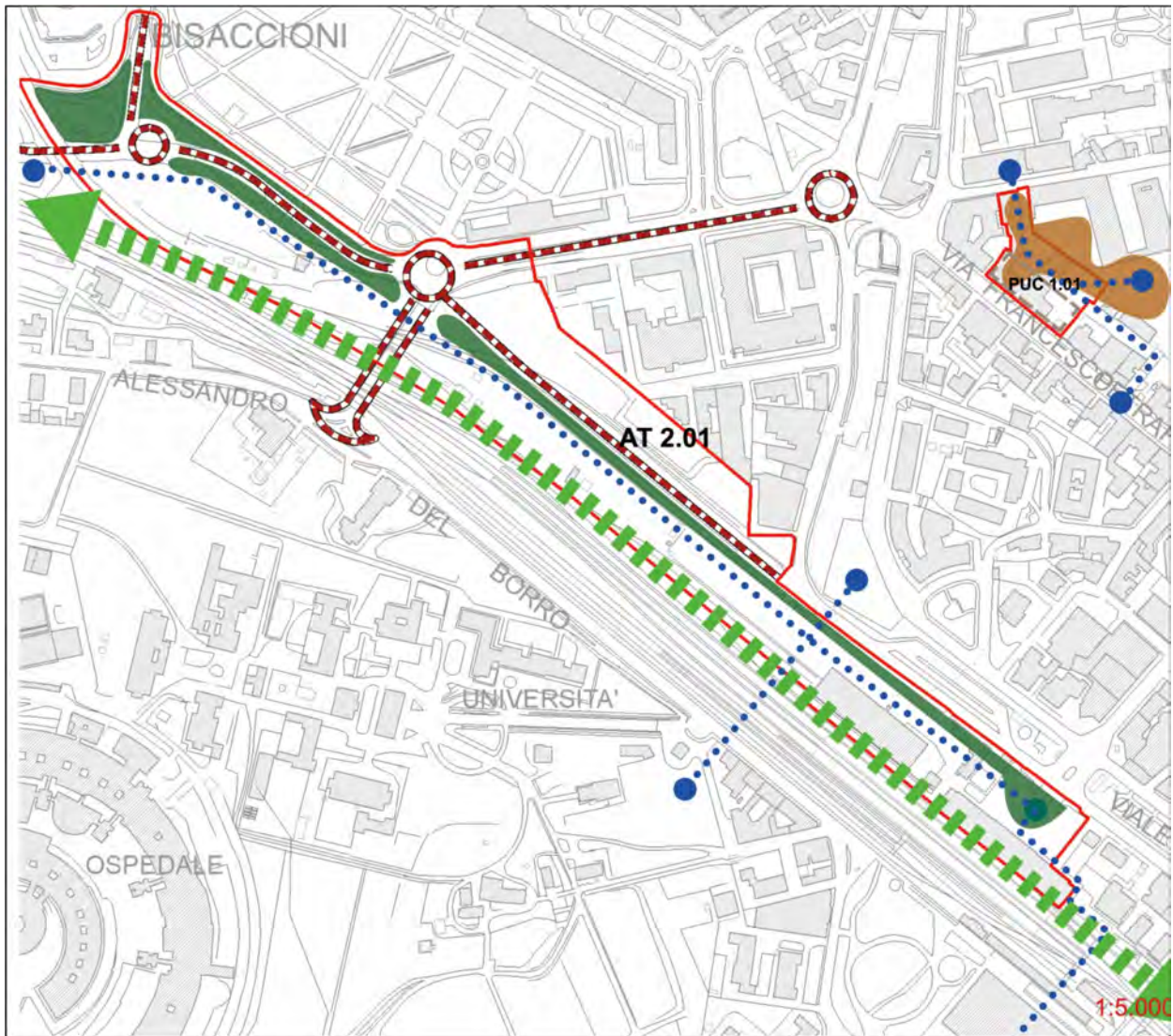
*Destinazioni non ammesse*

- *Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3*
- *Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2*
- *Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini*
- *Du\_G. Rurale*



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento





Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

## **AT2.0 2. Magazzini comunali**

### *Obiettivi*

- Dotare il settore est di Saione di un nuovo spazio pubblico, di spazi commerciali di quartiere e servizi pubblici e privati
- Superamento della barriera ferroviaria (connessione con Viale Mecenate)
- Valorizzazione delle strade interne Via Tanaro, via Adige, Via Libia, Largo Tevere, Via Guelfa, Via Vittorio Veneto che trovano un attestamento nel nuovo spazio pubblico
- Realizzazione di una connessione ciclopedonale di superamento aereo della barriera ferroviaria
- Collegamento ciclopedonale in sicurezza con la via Mecenate e di qui con Parco Sandro Pertini

### *Direttive*

- Gli interventi devono essere finalizzati alla realizzazione di una nuova parte del quartiere caratterizzata da uno spazio pubblico disposto lungo la via Tagliamento e caratterizzato in parte come giardino urbano ed in parte come sequenza di piccole piazzette commerciali e per servizi.

### *Prescrizioni*

- La viabilità di servizio ai nuovi edifici deve correre lato ferrovia, parallelamente ad essa, per minimizzare le interferenze con lo spazio pubblico pedonale e ciclabile
- Lo spazio pubblico pedonale e ciclabile lungo la Via Tagliamento, caratterizzato come parco allungato, deve essere delimitato verso la parte edificata da spazi pavimentati per aree di sosta e ritrovo sui quali prospetteranno direttamente le funzioni commerciali e i servizi
- L'edificazione deve racchiudere lo spazio pubblico marcando l'unitarietà degli interventi
- Deve essere realizzato un passaggio pedonale e ciclabile di attraversamento della linea ferroviaria.
- Deve essere prevista una barriera verde di mitigazione percettiva verso la linea ferroviaria.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

### *Parametri dimensionali*

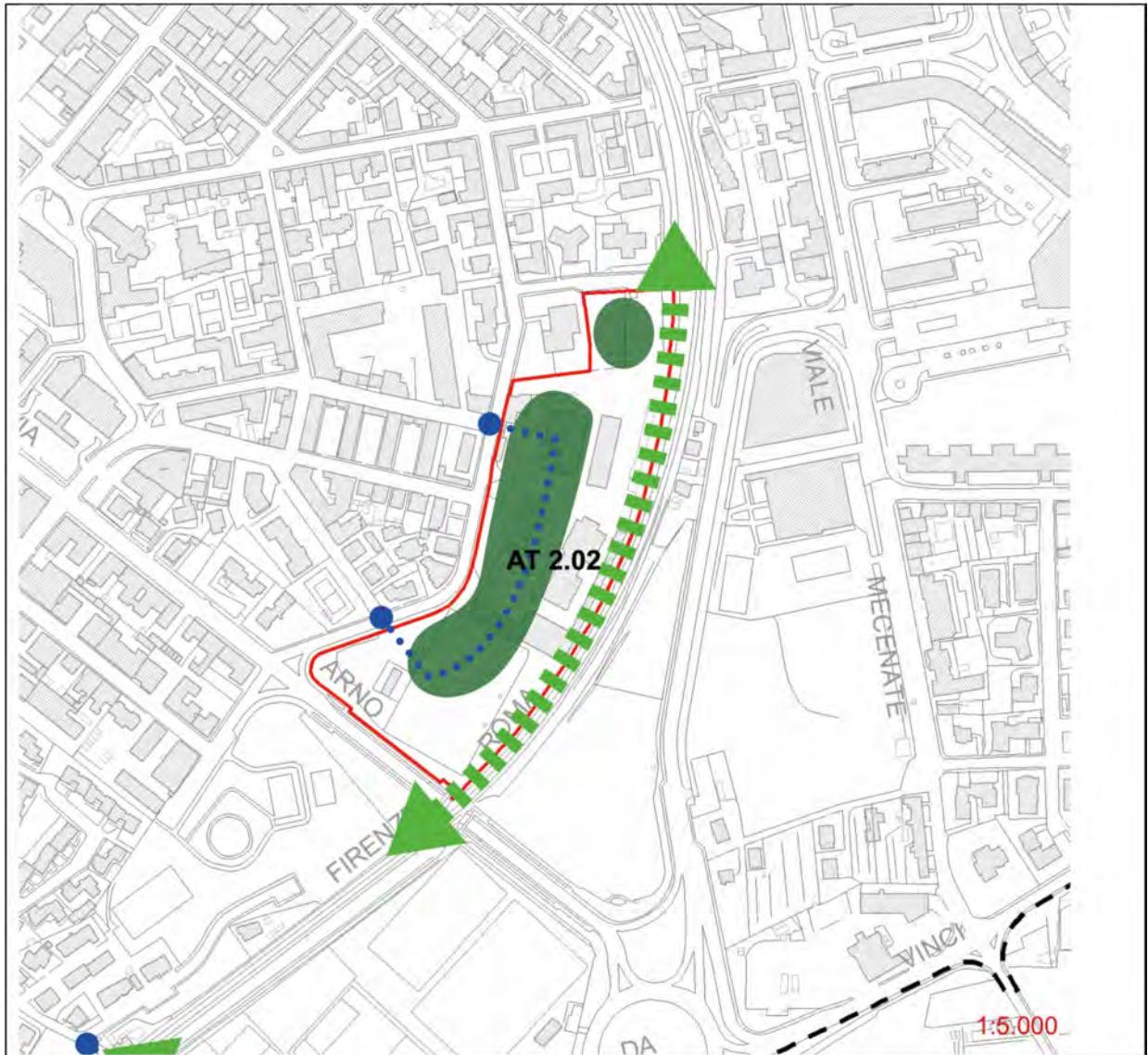
- Superficie territoriale: mq 37.166
- Superficie edificabile Se (massima): mq 25.000
- Altezza (massima): piastre commerciali e corti/ piazze coperte (piastre commerciali e per servizi H max 1 piano) con edifici sviluppati in altezza fino ai 8 piani
- 

### *Destinazioni non ammesse*

- Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3
- Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3
- Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du\_G. Rurale



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

### **PUC.2.01. Circonvallazione est**

#### *Obiettivi*

- Riqualificazione dell'area in funzione del suo ruolo di cerniera tra centro urbano e area Lebole e di accesso all'area centrale.

#### *Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 18.445
- Superficie edificabile Se (massima): mq 13.000
- Altezza (massima): piastre commerciali e corti (H max 2 piani) con edifici sviluppati in altezza fino ai 8 piani

#### *Destinazioni non ammesse*

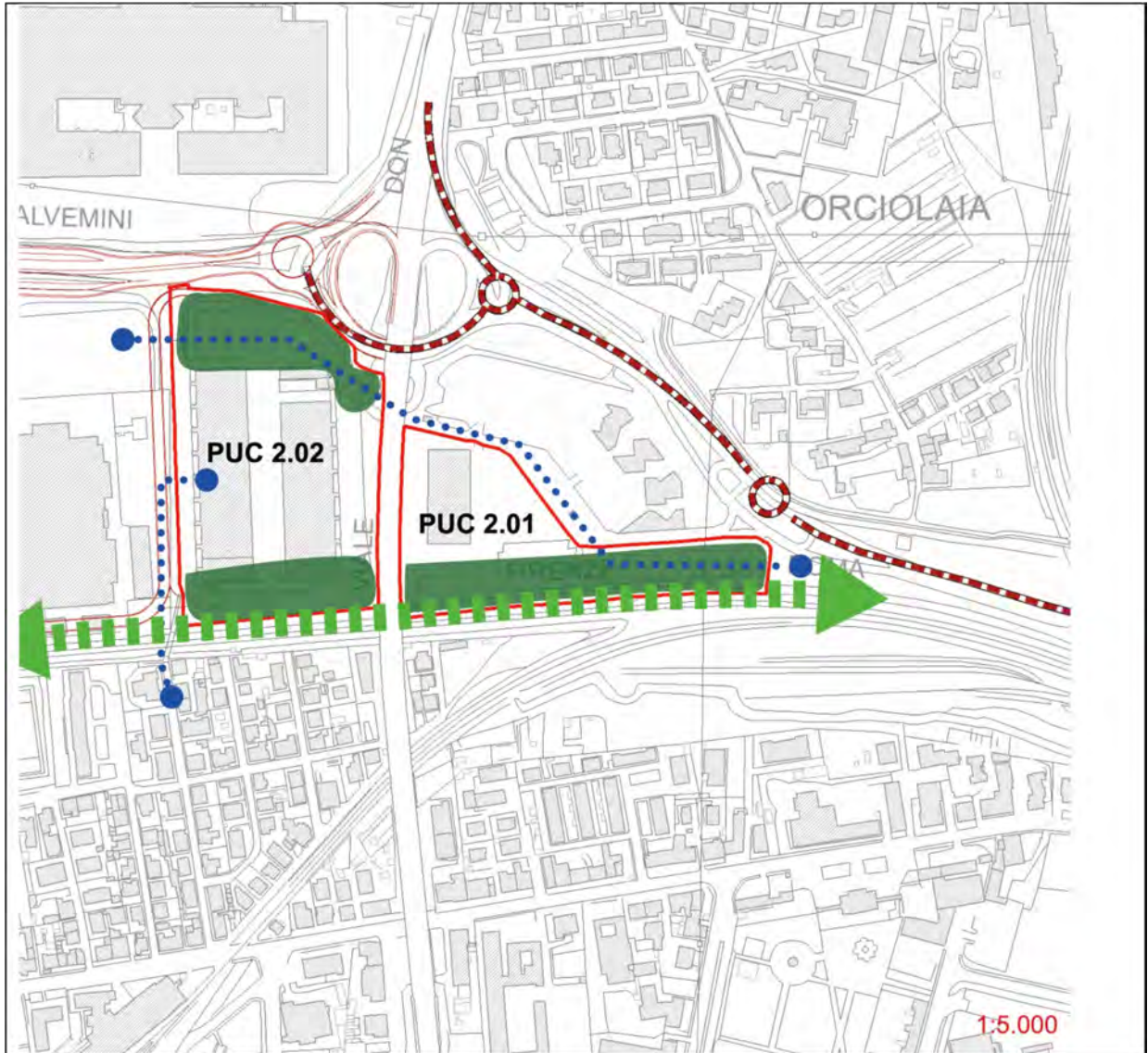
- Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C3
- Du\_G Rurale

#### *Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici deve essere destinata alla realizzazione di un'area destinata a verde pubblico lungo il lato sud dell'area di intervento
- Deve essere previsto il prolungamento della pista ciclabile prevista nell'area Lebole
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

### **PUC.2.02. Circonvallazione ovest**

#### *Obiettivi*

- Riqualificazione dell'area in funzione del suo ruolo di cerniera tra centro urbano e area Lebole e di accesso all'area centrale.

#### *Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 31.753
- Superficie edificabile Se (massima): mq 22.000
- Altezza (massima): piastre commerciali e corti (H max 2 piani) con edifici sviluppati in altezza fino ai 8 piani

#### *Destinazioni non ammesse*

- Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C3
- Du\_G Rurale

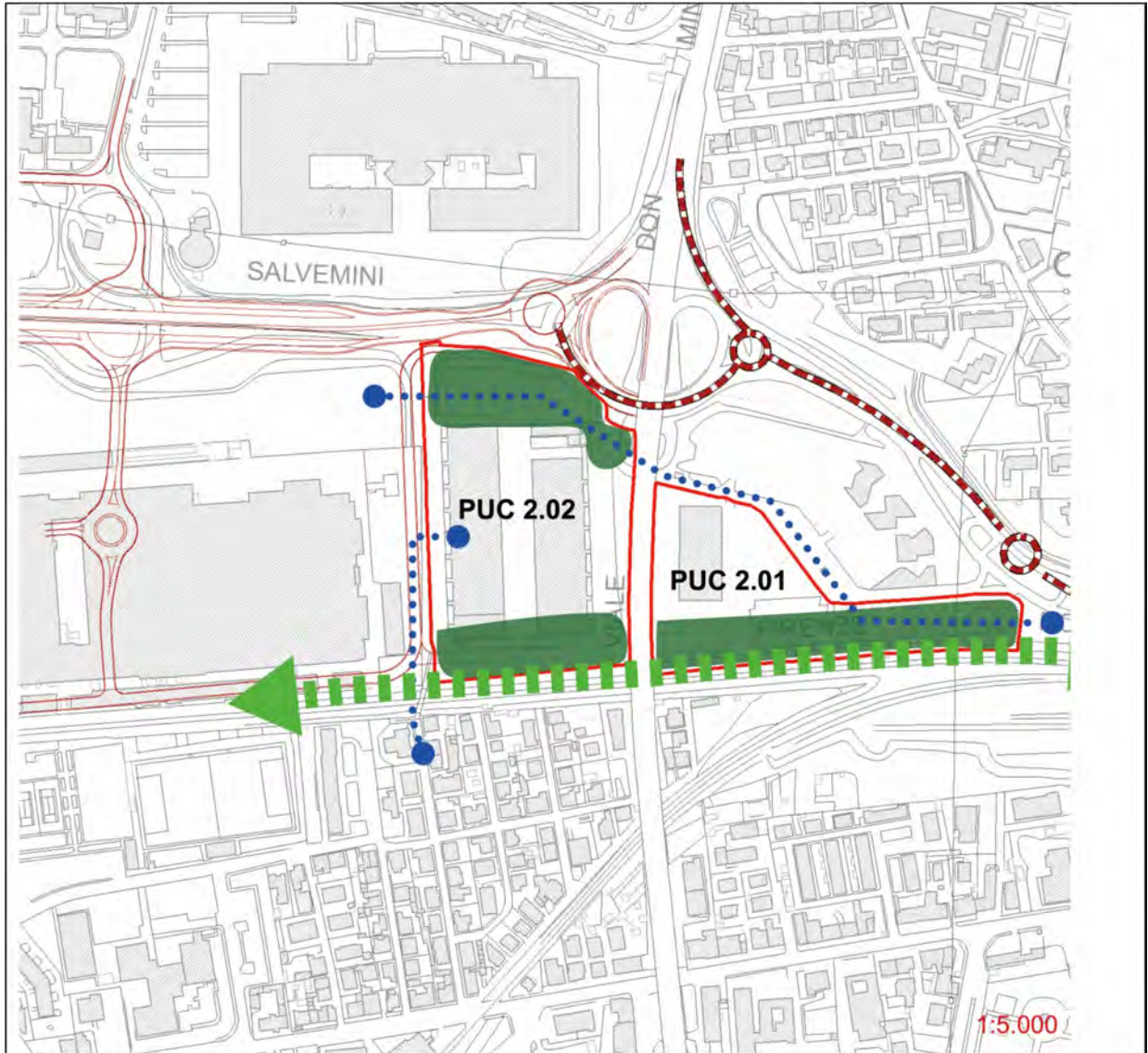
#### *Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici deve essere destinata alla realizzazione di un'area destinata a verde pubblico lungo il lato sud dell'area di intervento
- Deve essere previsto il prolungamento della pista ciclabile prevista nell'area Lebole
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.





Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

### **PUC.2.03. Via di G. Vico**

#### *Obiettivi*

- Riqualificazione dell'ambito urbano compreso tra la via G. Da Vico ed il centro città. In particolare la trasformazione dell'area di intervento appartiene al contesto urbanistico in cui si collocano l'area Ex-Lebole e l'edificio della Fiera di Arezzo ed è interessata dalle previsioni viabilistiche che metteranno in relazione queste due aree.

#### *Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 30.404
- SC (massima): mq 15.000
- Altezza (massima): 2 piani

#### *Destinazioni non ammesse*

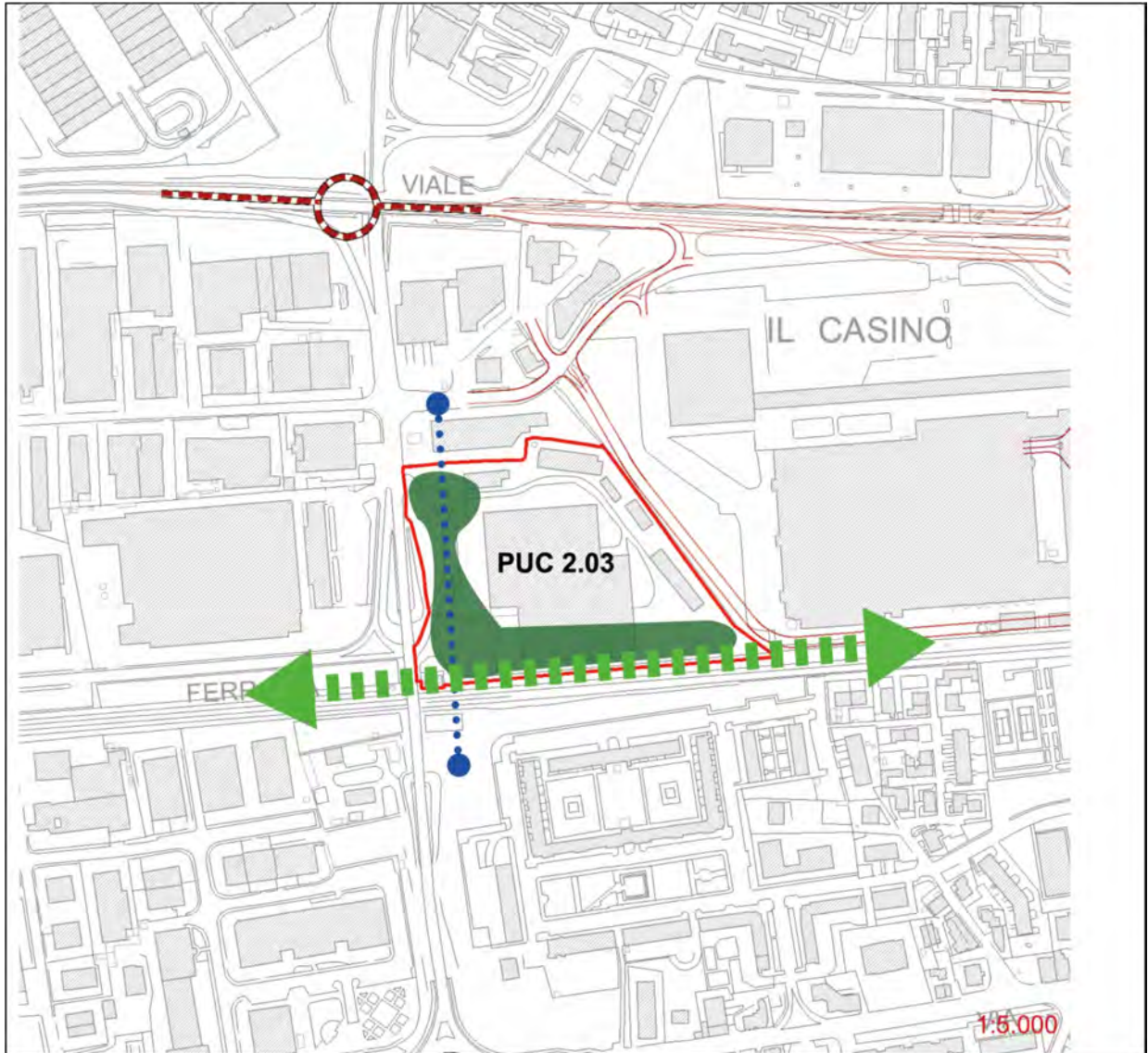
- Du\_A Residenziale
- Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C3
- Du\_G Rurale.

#### *Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici deve essere destinata alla realizzazione di un'area destinata a verde pubblico lungo il lato sud dell'area di intervento
- Deve essere individuata un'area destinata a verde alberato di pertinenza privata con funzione di connessione ecologica urbana sul lato occidentale e settentrionale
- Deve essere previsto il prolungamento della pista ciclabile prevista nell'area Lebole
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

## **Articolo 114 UTOE 03 - Settore urbano meridionale di Saione, San Donato e Pesciola**

### **PUC.3.01. Via Carlo Pisacane**

#### *Obiettivi*

- Completamento del margine edificato, e realizzazione di un giardino pubblico tra l'edificazione esistente e quella prevista.

#### *Prescrizioni*

- Realizzazione di una fascia alberata di mitigazione paesaggistica lato sud.
- Completamento della viabilità tra via F. Ferrucci e la nuova strada in corso di realizzazione verso Largo Ottaviano Pieraccini

#### *Parametri dimensionali*

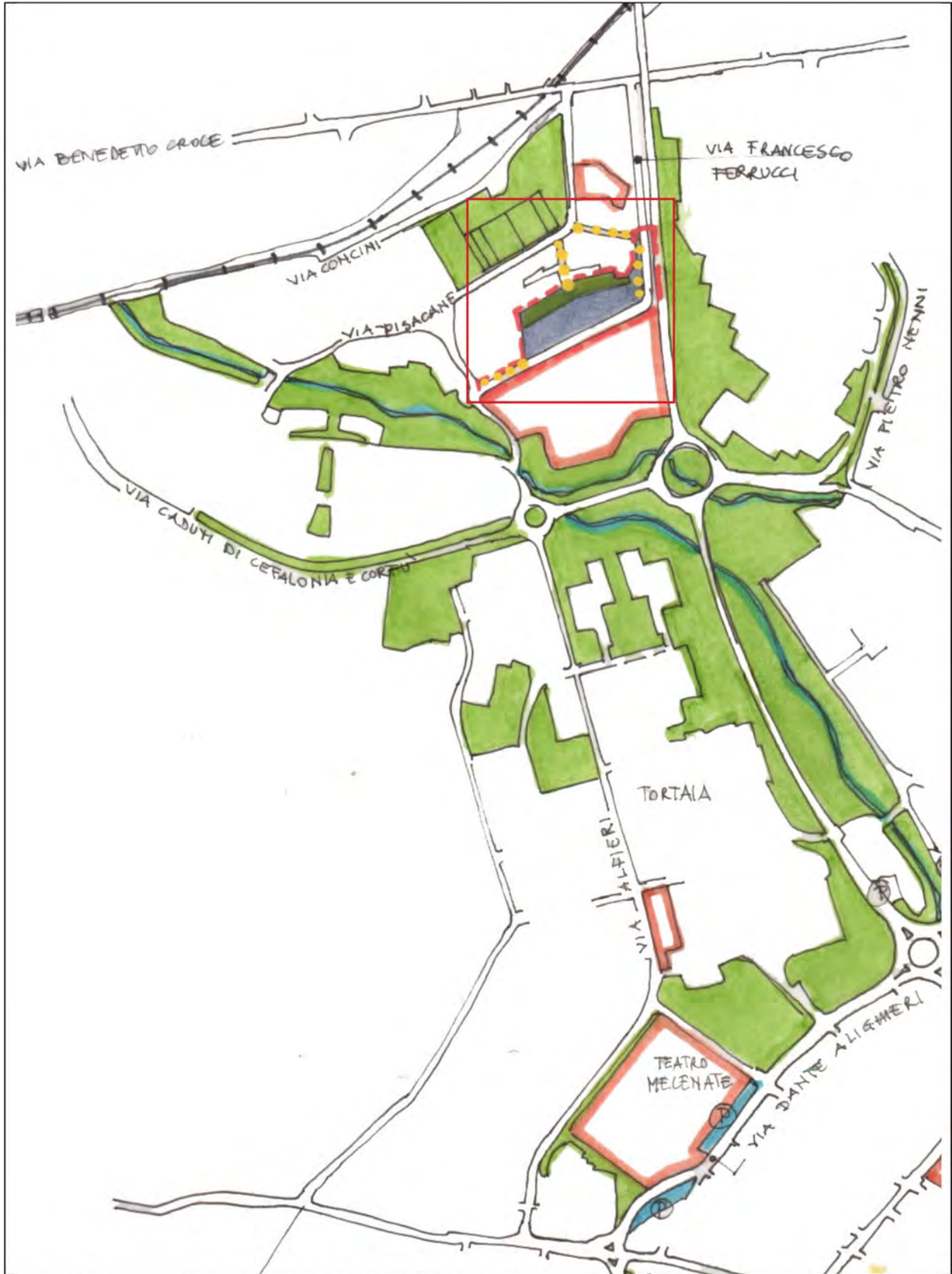
- Superficie territoriale: mq 14.281
- Superficie edificabile Se (massima): mq 4.800
- Altezza (massima): 4 piani

#### *Destinazioni non ammesse*

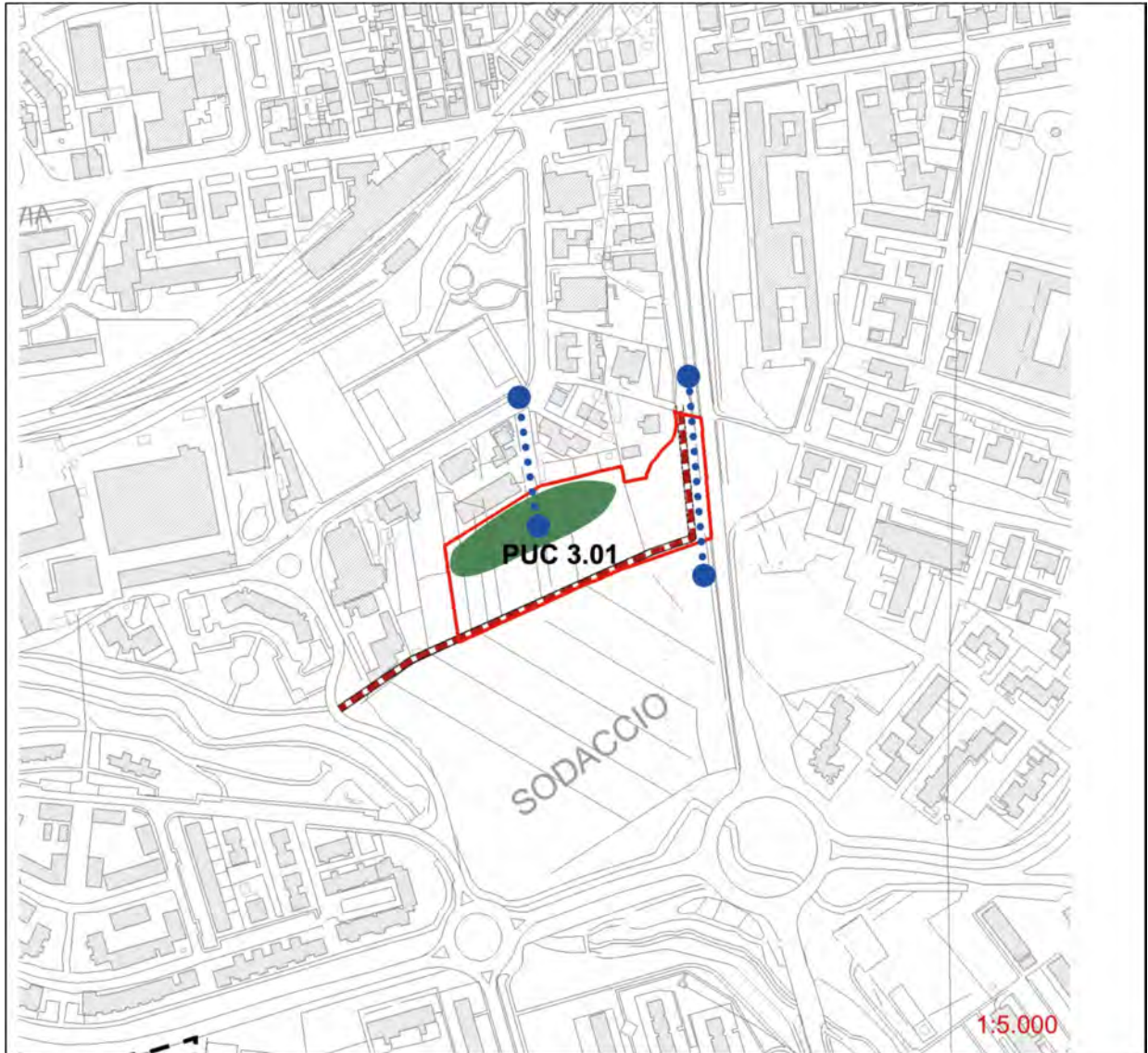
- *Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3*
- *Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3*
- *Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini*
- *Du\_G. Rurale*

#### *Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici deve essere destinata alla realizzazione di un'area destinata a verde pubblico da localizzare tra il nuovo insediamento e la zona residenziale esistente
- Deve essere previsto il prolungamento della viabilità parallela alla circonvallazione fino al nuovo tracciato viario comunale
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione



### **PUC.3.02. Via Sibilla Aleramo**

#### *Obiettivi*

- Completamento
- Completamento della zona produttiva a sud ovest e realizzazione di un'area verde alberata

#### *Parametri dimensionali*

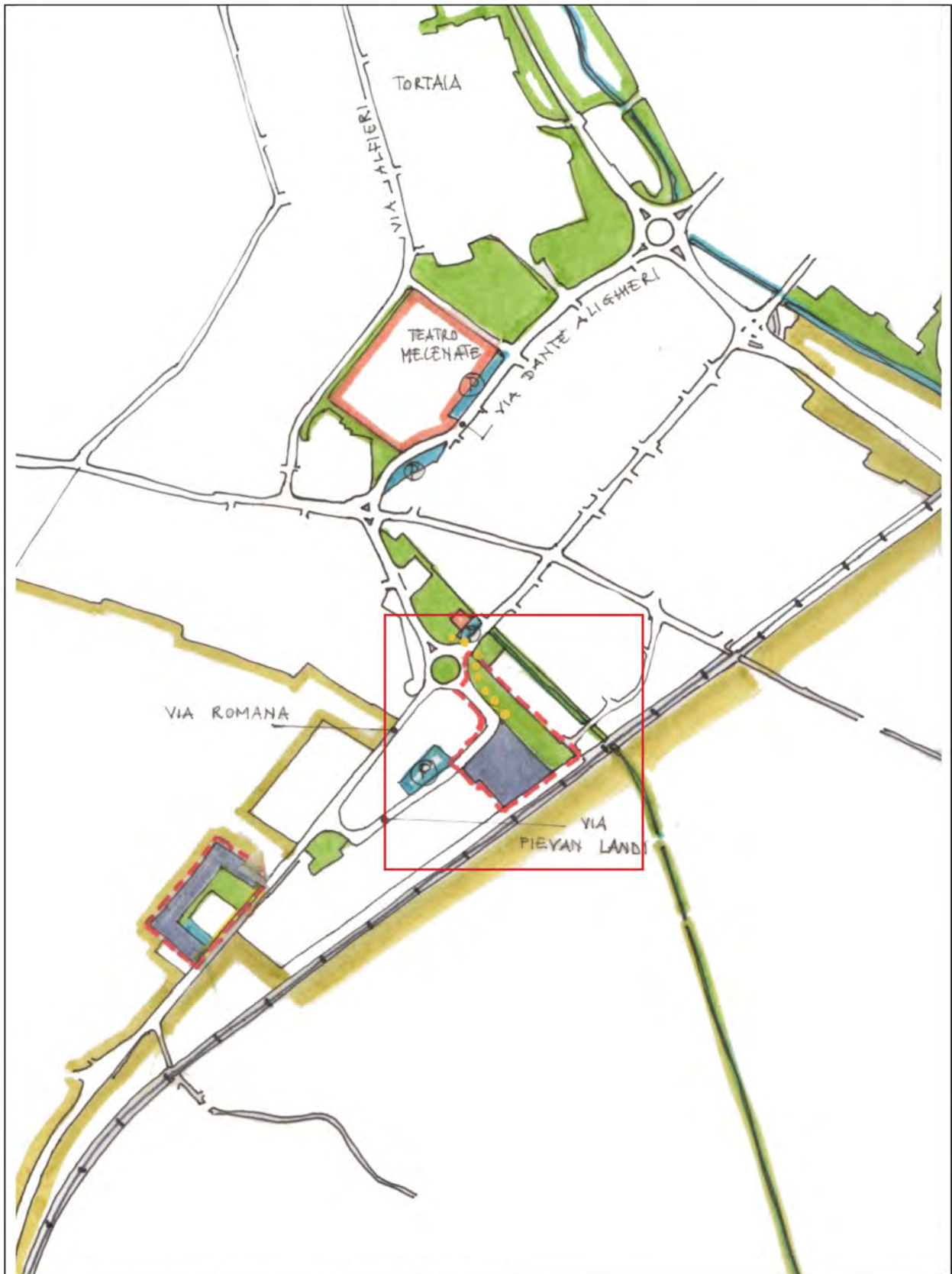
- Superficie territoriale: mq 18.326
- SC (massima): mq 9.000
- Altezza (massima): 1 piano

#### *Destinazioni non ammesse*

- Du\_A Residenziale
- Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C3
- Du\_G Rurale

#### *Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici deve essere destinata alla realizzazione di un'area destinata a verde pubblico da localizzare lungo Via Sibilla Aleramo con funzione di connessione ecologica nord-sud
- Deve essere previsto il completamento della Via Pievan Landi fino allo snodo su via Romana
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

## **Ambiti soggetti a Permesso di costruire convenzionato**

### **PdC.3.01. Via Romana**

#### *Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 11.402
- SC (massima): mq 9.000
- Altezza (massima): 2 piani

#### *Destinazioni non ammesse*

- Du\_A Residenziale
- Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3
- Du\_G Rurale

#### *Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere completamente monetizzata.
- Deve essere riservata una fascia lungo via Romana per la realizzazione di una pista ciclopedonale.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

## **Articolo 115 UTOE 04 - Direttrice insediativa della Via Fiorentina**

### **AT.4.01. UNOAERRE**

#### *Obiettivi*

- Bonifica dell'area
- Sistemazione di aree a verde di completamento della maglia della rete ecologica localizzate in particolare lungo la Fiorentina per garantire il collegamento al corridoio fluviale a nord.

#### *Direttive*

- L'area da destinare all'edificazione deve essere progettata come parco al cui interno collocare l'edificazione prevista. Ciò al fine di aumentare la superficie a verde
- Per garantire una minore copertura del suolo dovranno essere utilizzate tipologie edilizie preferenzialmente "a torre".

#### *Prescrizioni*

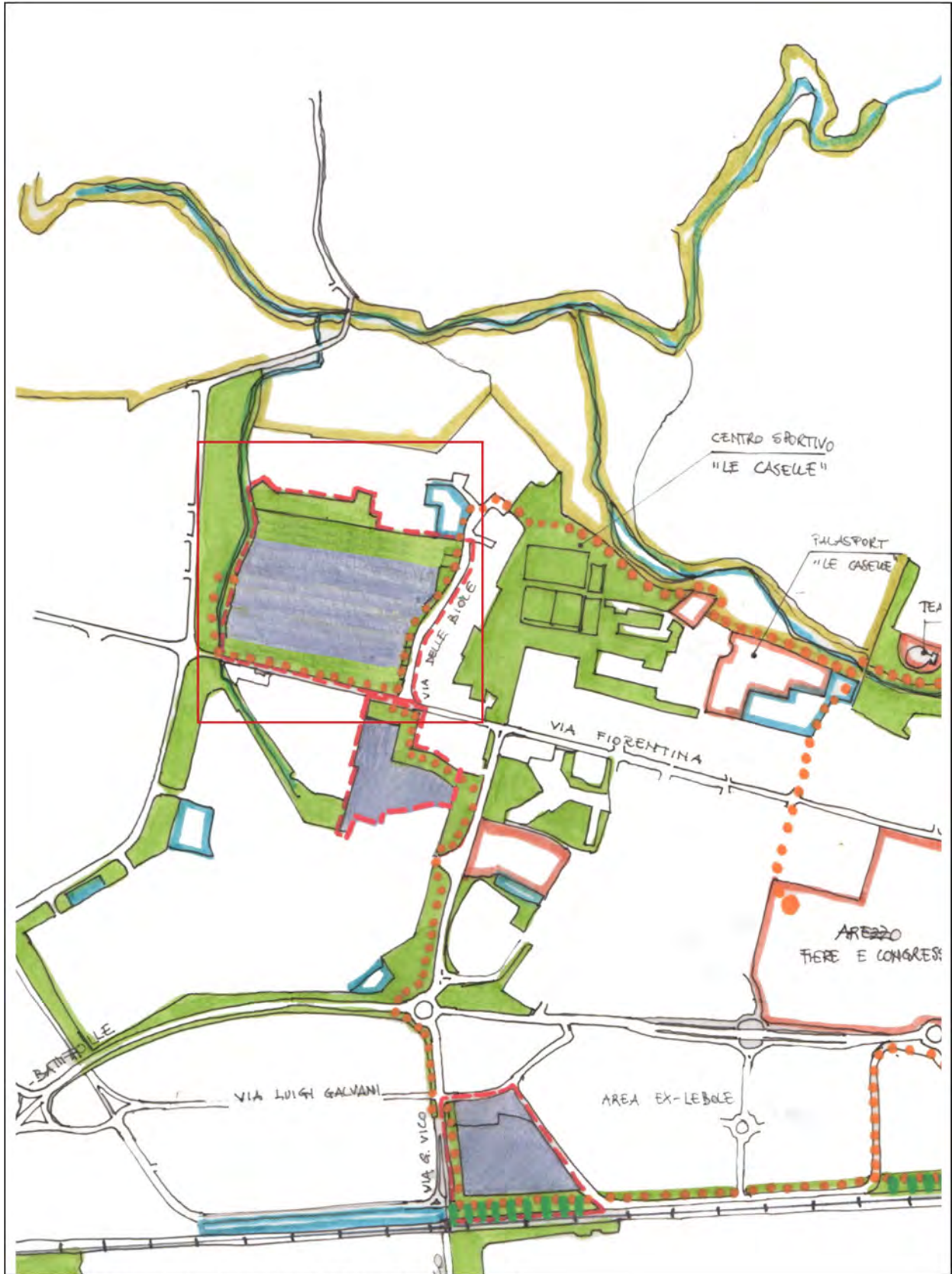
- Realizzazione di superficie permeabile (prato alberato) da destinare a verde pubblico per almeno il 50 % dell'area oggetto di intervento.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

#### *Parametri dimensionali*

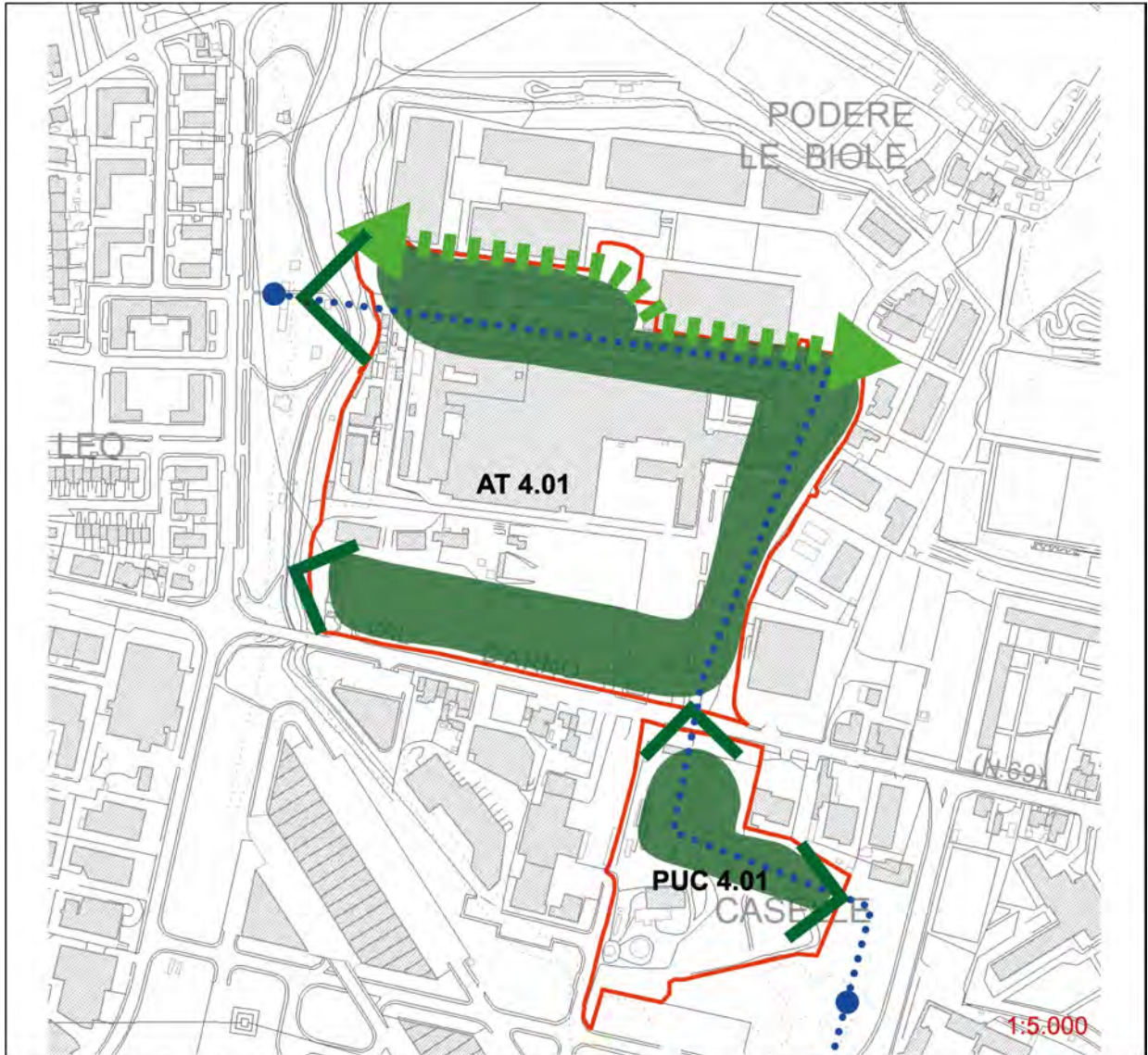
- Superficie territoriale: mq 92.334
- Superficie edificabile Se (massima): mq 37.000
- Altezza (massima): 10 piani

#### *Destinazioni non ammesse*

- Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C3
- Du\_G. Rurale



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

### **PUC.4.01. Via Fiorentina**

#### *Obiettivi*

- Realizzare la connessione verde che dal corridoio ecologico fluviale dell'Arno attraverso la realizzazione delle aree a verde nell'ambito dell'ex-UNOAERRE si porta in direzione sud est lungo Via Fratelli Lebole e di qui prosegue lungo Via G. Da Vico

#### *Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 22.393
- SC (massima): mq 11.000
- Altezza (massima): 2 piani

#### *Destinazioni non ammesse*

- Du\_A Residenziale
- Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C3
- Du\_G Rurale

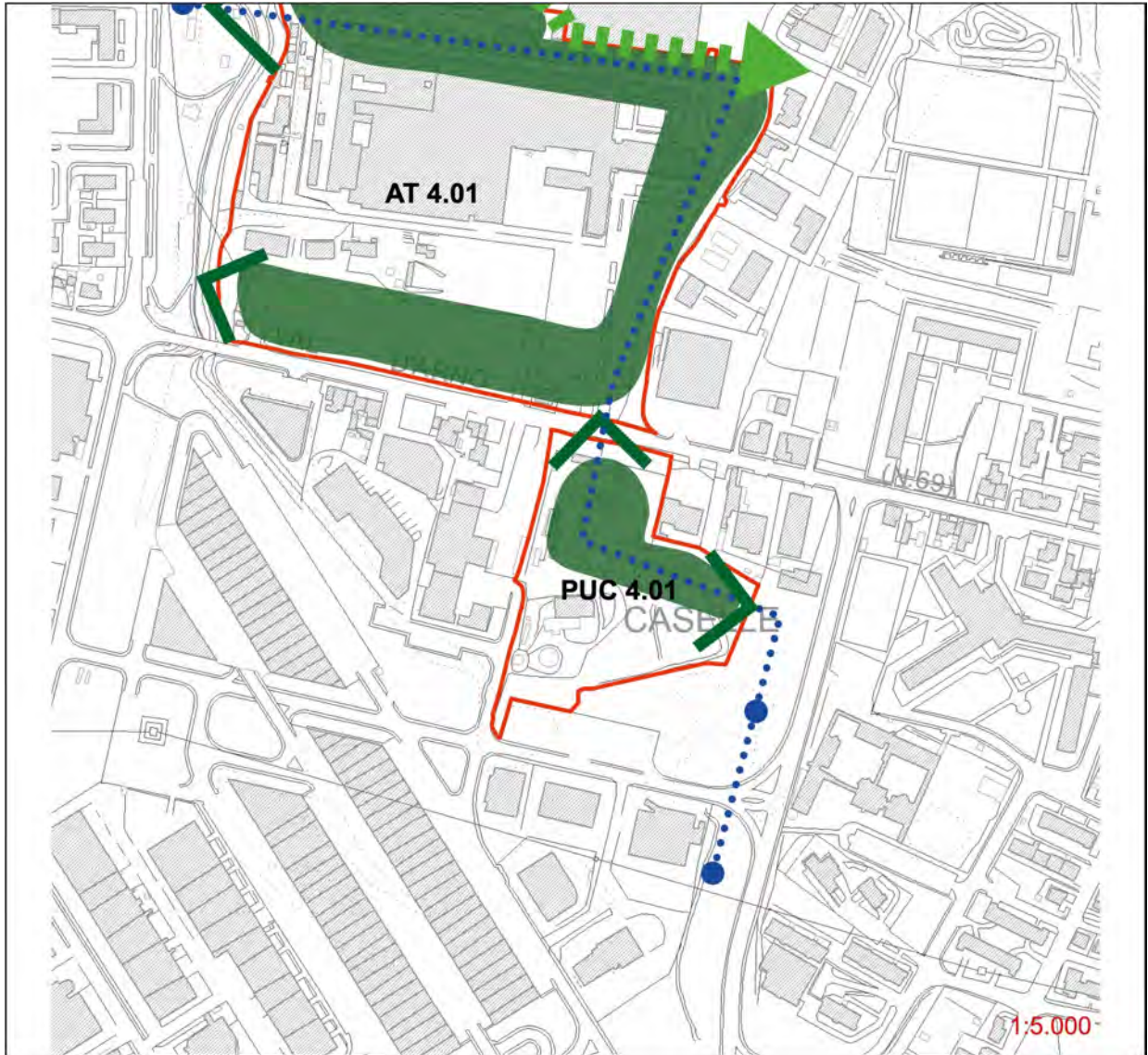
#### *Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici deve essere destinata alla realizzazione di una connessione verde tra via Fiorentina e via Fratelli Lumiere.
- L'accessibilità automobilistica non dovrà interferire con le aree a verde così come individuate al punto precedente
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.





Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

## **Articolo 116 UTOE 06 – Sistema collinare ed insediativo di Agazzi e della Piana di Molin Bianco**

### **Ambiti soggetti a Permesso di costruire convenzionato**

#### **PdC.6.01. Agazzi – Località Alto**

##### *Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 4.346
- Superficie edificabile Se (massima): mq 1.500
- Altezza (massima): 3 piani

##### *Destinazioni non ammesse*

- Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3
- Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3
- Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du\_G. Rurale

##### *Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici non può essere monetizzata. Essa deve essere destinata al completamento degli spazi a verde esistenti lungo il bordo ovest e alla realizzazione di una connessione nord sud tra l'area a verde stessa e la strada comunale di Agazzi.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

#### **PdC.6.02. Agazzi – strada comunale 1**

##### *Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 1.830
- Superficie edificabile Se (massima): mq 700
- Altezza (massima): 2 piani

##### *Destinazioni non ammesse*

- Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3
- Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3
- Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du\_G. Rurale

##### *Prescrizioni*

- La nuova edificazione dovrà essere disposta in modo da far proseguire verso nord l'area a verde esistente a sud e portarla fino alla strada comunale Agazzi.

##### *Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere monetizzata.

- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

### **PdC.6.03. Agazzi – strada comunale 2**

#### *Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 1.789
- Superficie edificabile Se (massima): mq 600
- Altezza (massima): 2 piani

#### *Destinazioni non ammesse*

- Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3
- Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3
- Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du\_G. Rurale

#### *Prescrizioni*

- La nuova edificazione dovrà essere disposta in modo da far proseguire verso nord l'area a verde esistente a sud e portarla fino alla strada comunale Agazzi.

#### *Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere monetizzata.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

### **PdC.6.04. Agazzi – loc. Basso**

#### *Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 615
- Superficie edificabile Se (massima): mq 250
- Altezza (massima): 2 piani

#### *Destinazioni non ammesse*

- Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3
- Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3
- Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du\_G. Rurale

#### *Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere monetizzata.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

## **Articolo 117 UTOE 07 - Piana agricola urbanizzata di Santa Firmina e Bagnoro**

### **Ambiti soggetti a Permesso di costruire convenzionato**

#### **PdC.7.01. Santa Firmina 1**

##### *Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 2.072
- Superficie edificabile Se (massima): mq 1.200 (comprensivo dell'esistente)
- Altezza (massima): 3 piani

##### *Destinazioni non ammesse*

- Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3
- Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3
- Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du\_G. Rurale

##### *Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici deve essere destinata alla realizzazione di un'area a verde con funzione di collegamento tra l'area parrocchiale a sud e le zone residenziali a nord in modo da formare una sequenza di spazi a verde pubblico.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

#### **PdC.7.02. Santa Firmina 2**

##### *Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 1.695
- Superficie edificabile Se (massima): mq 600
- Altezza (massima): 3 piani

##### *Destinazioni non ammesse*

- Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3
- Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3
- Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du\_G. Rurale

##### *Prescrizioni*

- Gli interventi devono garantire la realizzazione di un filtro verde verso la strada e verso l'edificio a corte residenziale posto a est.

##### *Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere monetizzata.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

## **Articolo 118 UTOE 09 –Settore urbano orientale dei Cappuccini**

### **AT.9.01. Via Corrado Cagli**

#### *Obiettivi*

- Completamento della viabilità: collegamento tra via Corrado Cagli e via Trento e Trieste mediante realizzazione di un ponte sul canale e la sistemazione dell'incrocio del nuovo tracciato su via Trento e Trieste stessa

#### *Prescrizioni*

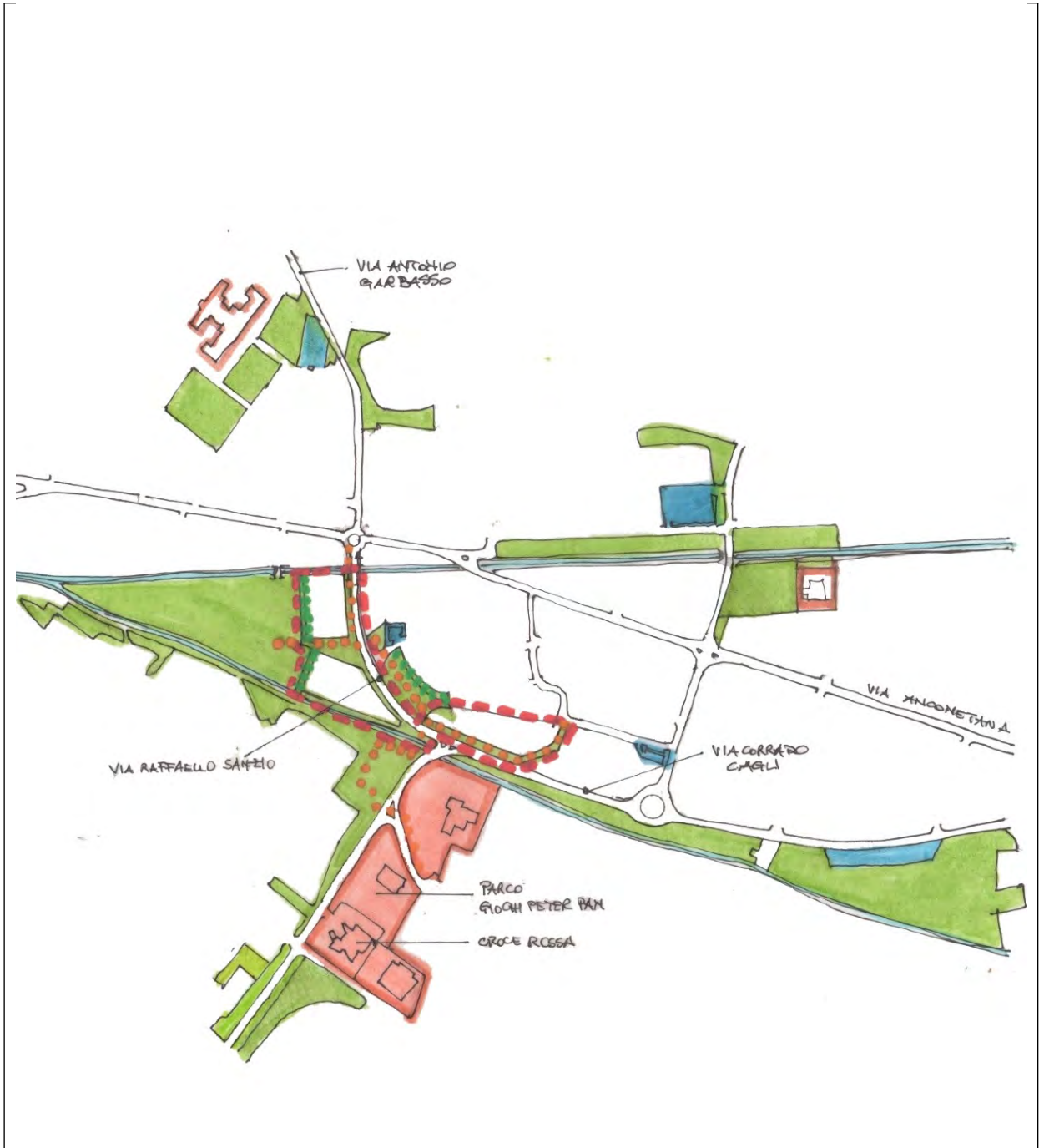
- Deve essere completato il prolungamento del tracciato di via Cagli fino a via Trento e Trieste
- Deve essere sistemato l'incrocio su via Trento e Trieste del prolungamento di via Cagli
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

#### *Parametri dimensionali*

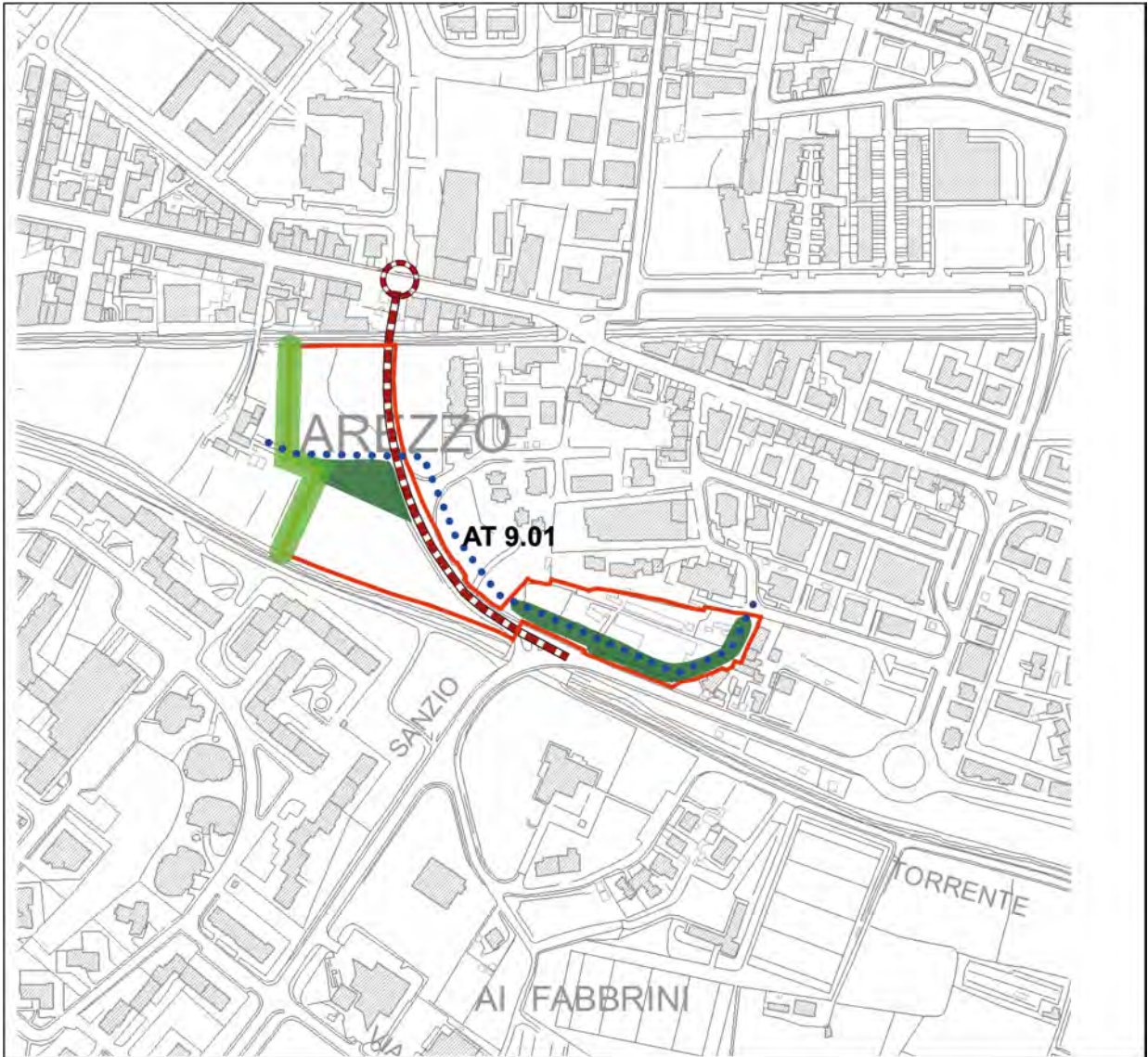
- Superficie territoriale: mq 23.669
- Superficie edificabile Se (massima): mq 9.000 (compreso esistente)
- Altezza (massima): 4 piani

#### *Destinazioni non ammesse*

- *Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3*
- *Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3*
- *Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini*
- *Du\_G. Rurale*



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione



## **Articolo 119 UTOE 10 – Margine agricolo orientale di Staggiano**

### **PUC.10.01. Staggiano**

#### *Obiettivi*

- Consolidamento del centro urbano realizzando spazi aperti a verde pubblico di connessione tra le diverse parti dell'insediamento.

#### *Direttive*

- Caratterizzare l'ambito di intervento attraverso il disegno delle connessioni tra le diverse parti dell'insediamento.

#### *Prescrizioni*

- L'accesso carraio alla superficie edificabile dell'area dovrà avvenire da Via Della Regghia evitando interferenze e interruzioni delle aree a verde pubblico che dovranno essere realizzate al centro dell'insediamento.

#### *Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 5.408
- Superficie edificabile Se (massima): mq 1.800
- Altezza (massima): 4 piani

#### *Destinazioni non ammesse*

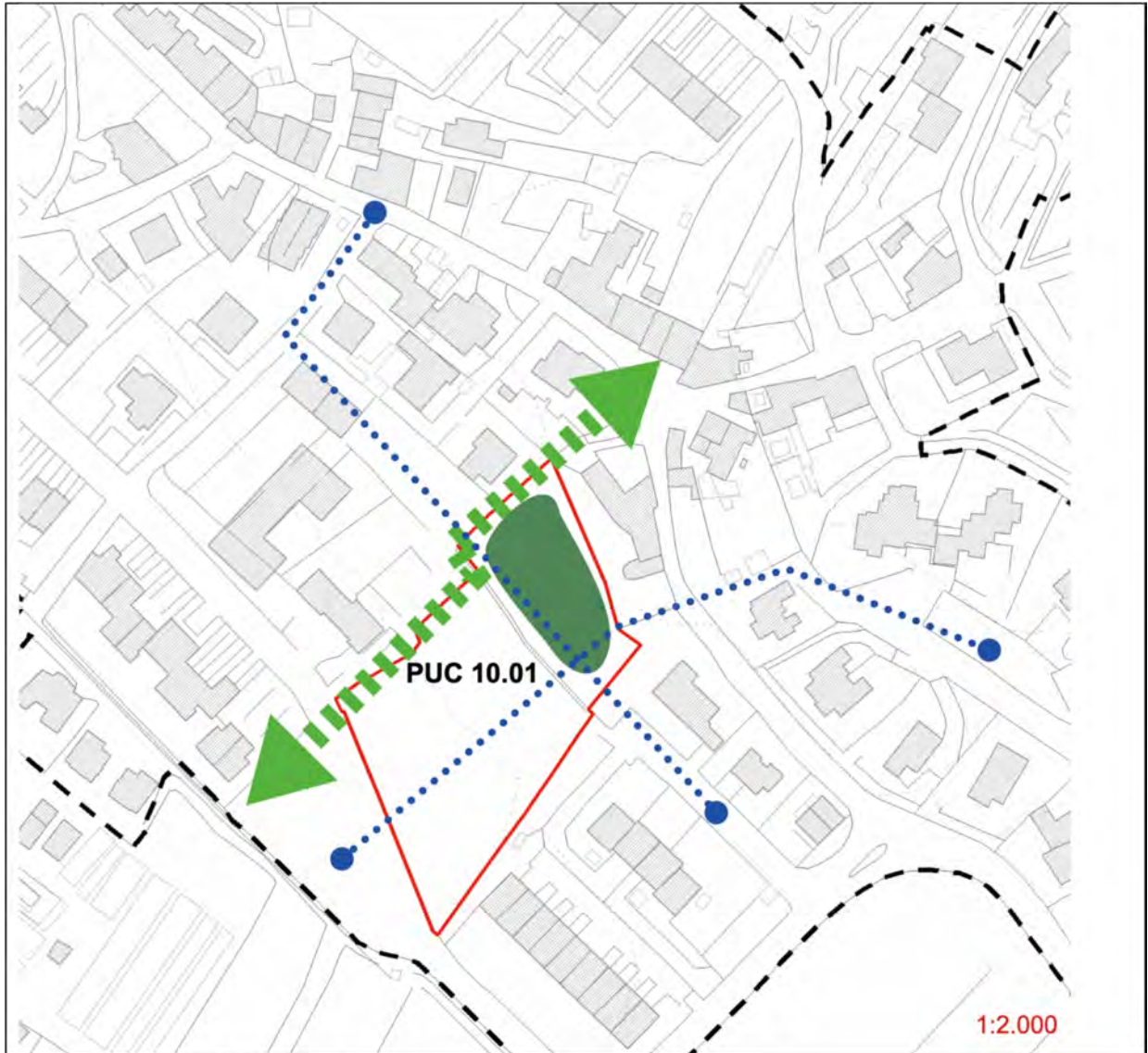
- Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3
- Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3
- Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du\_G. Rurale

#### *Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici deve essere destinata alla realizzazione di un'area a verde pubblico da posizionare sul lato nord dell'area di intervento
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.



*Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento*



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

## **Ambiti soggetti a Permesso di costruire convenzionato**

### **PdC.10.01. Staggiano 1**

#### *Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 4.187
- Superficie edificabile Se (massima): mq 1.400 (escluso esistente)
- Altezza (massima): 2

#### *Destinazioni non ammesse*

- *Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3*
- *Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3*
- *Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini*
- *Du\_G. Rurale*

#### *Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere monetizzata.
- Deve essere prevista una barriera vegetale lungo la strada con funzione di mitigazione paesaggistica
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

### **PdC.10.02. Staggiano 2**

#### *Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 872
- Superficie edificabile Se (massima): mq 300
- Altezza (massima): 2

#### *Destinazioni non ammesse*

- *Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3*
- *Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3*
- *Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini*
- *Du\_G. Rurale*

#### *Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere monetizzata.
- Deve essere prevista una barriera vegetale lungo la strada con funzione di mitigazione paesaggistica
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

## **Articolo 120 UTOE 11 - Piana agricola di Arezzo**

### **AT.11.01. Catona 1**

#### *Obiettivi*

- Definizione del bordo nord dell'insediamento del nucleo urbano principale di Arezzo
- Valorizzazione delle aree a verde e per attrezzature
- Ricucitura della rete urbana verde e dei percorsi minori
- Realizzazione del tracciato viario con funzione di circonvallazione interna

#### *Prescrizioni*

- L'accesso alle superfici destinate all'edificazione deve avvenire dove possibile dalle viabilità esistenti e comunque minimizzando le interferenze con le aree verdi e per servizi previste tra la nuova strada nord ed i margini dell'edificato esistente.
- Gli interventi edilizi sono preordinati alla realizzazione del nuovo tracciato stradale nord.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

#### *Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 63.418
- Superficie edificabile Se (massima): mq 17.000
- Altezza (massima): 4 piani

#### *Destinazioni non ammesse*

- Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3
- Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3
- Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du\_G. Rurale



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

## **AT.11.02. Catona 2**

### *Obiettivi*

- Definizione del bordo nord dell'insediamento del nucleo urbano principale di Arezzo garantendo la continuità percettiva del settore rurale nord di Arezzo
- Realizzazione del tracciato viario con funzione di circonvallazione interna
- Realizzazione di un parco pubblico a cavallo della nuova viabilità di circonvallazione interna che si innesta verso il centro storico fino alla Via Tarlati avente funzione di spazio pubblico e di valorizzazione e stabilizzazione del rapporto tra città e campagna tra la piana agricola e la città di Arezzo (in particolare con le aree a verde attorno alle mura)
- Rafforzamento dell'offerta di spazi per la sosta e il parcheggio in funzione dell'accesso al centro storico

### *Direttive*

- La nuova strada di circonvallazione interna deve essere progettata e realizzata garantendo la massima continuità e connessione tra aree interne ed esterne.
- Il cuneo verde costituito dal nuovo parco urbano previsto dovrà essere caratterizzato come elemento di affaccio, relazione e connessione con lo spazio aperto rurale. Ciò attraverso la definizione di un principio insediativo che renda riconoscibile l'unitarietà degli interventi, tanto sullo spazio aperto quanto su quello costruito, analogamente a quanto già realizzato per lo sviluppo insediativo sudorientale della città con la realizzazione di Parco Pertini e del Quartiere Giotto.

### *Prescrizioni*

- La realizzazione degli interventi edilizia è subordinata alla completa realizzazione degli interventi viari previsti e, in particolare alla realizzazione del nuovo tracciato stradale nord.
- Il progetto della circonvallazione deve garantire la continuità pedonale e ciclabile nord-sud attraverso il previsto parco pubblico
- Il previsto parco pubblico deve essere organizzato sul percorso ciclopedonale centrale che arriva a sudovest fino alla Via Tarlati e garantire le connessioni est-ovest interne all'area
- L'accessibilità alla nuova edificazione prevista deve avvenire esclusivamente dalle vie Casentinese e Catona senza interferenze con il previsto parco pubblico.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

### *Parametri dimensionali*

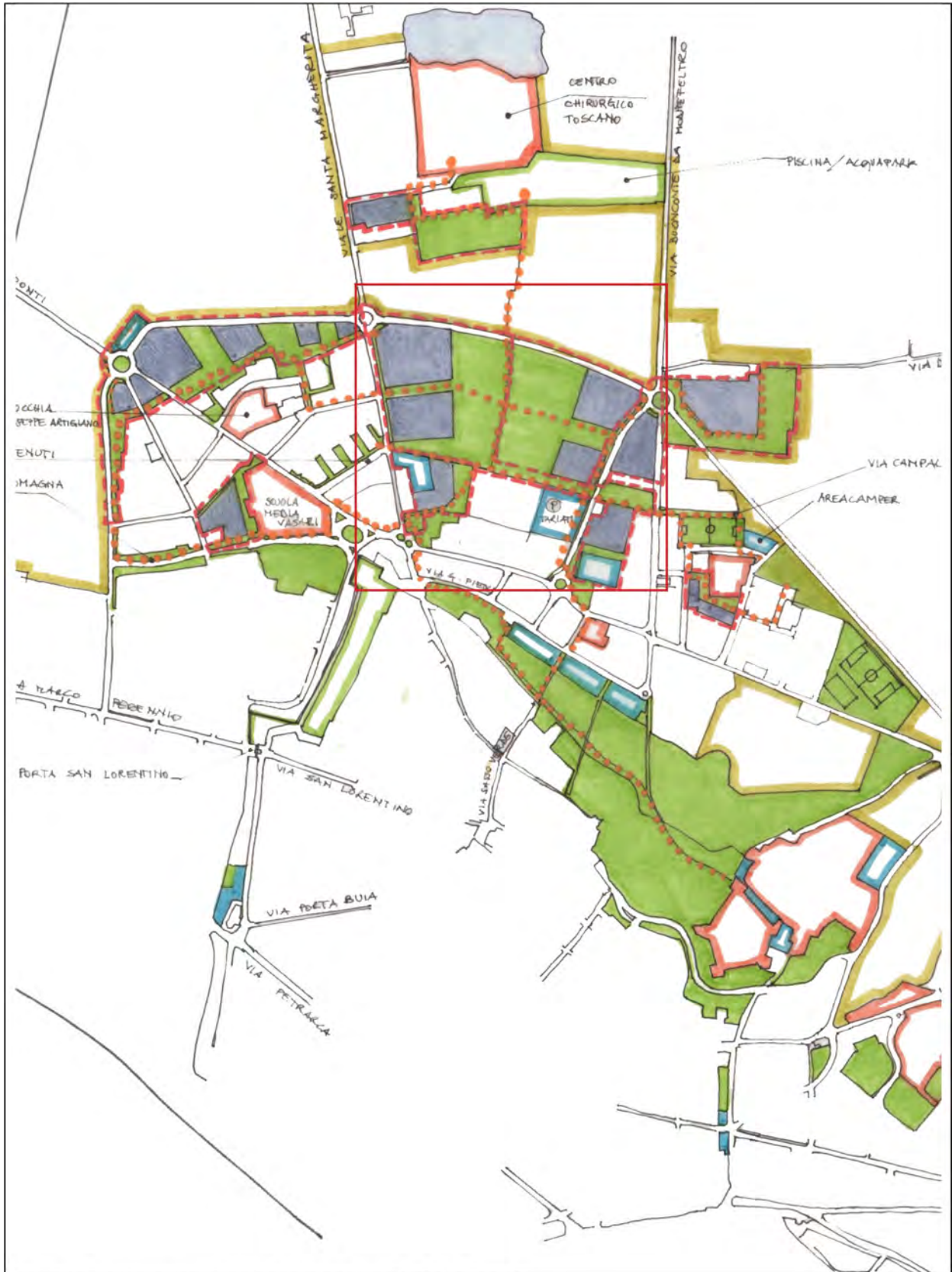
- Superficie territoriale: mq 175.575
- Superficie edificabile Se (massima): mq 46.000
- Altezza (massima): 4 piani

### *Destinazioni non ammesse*

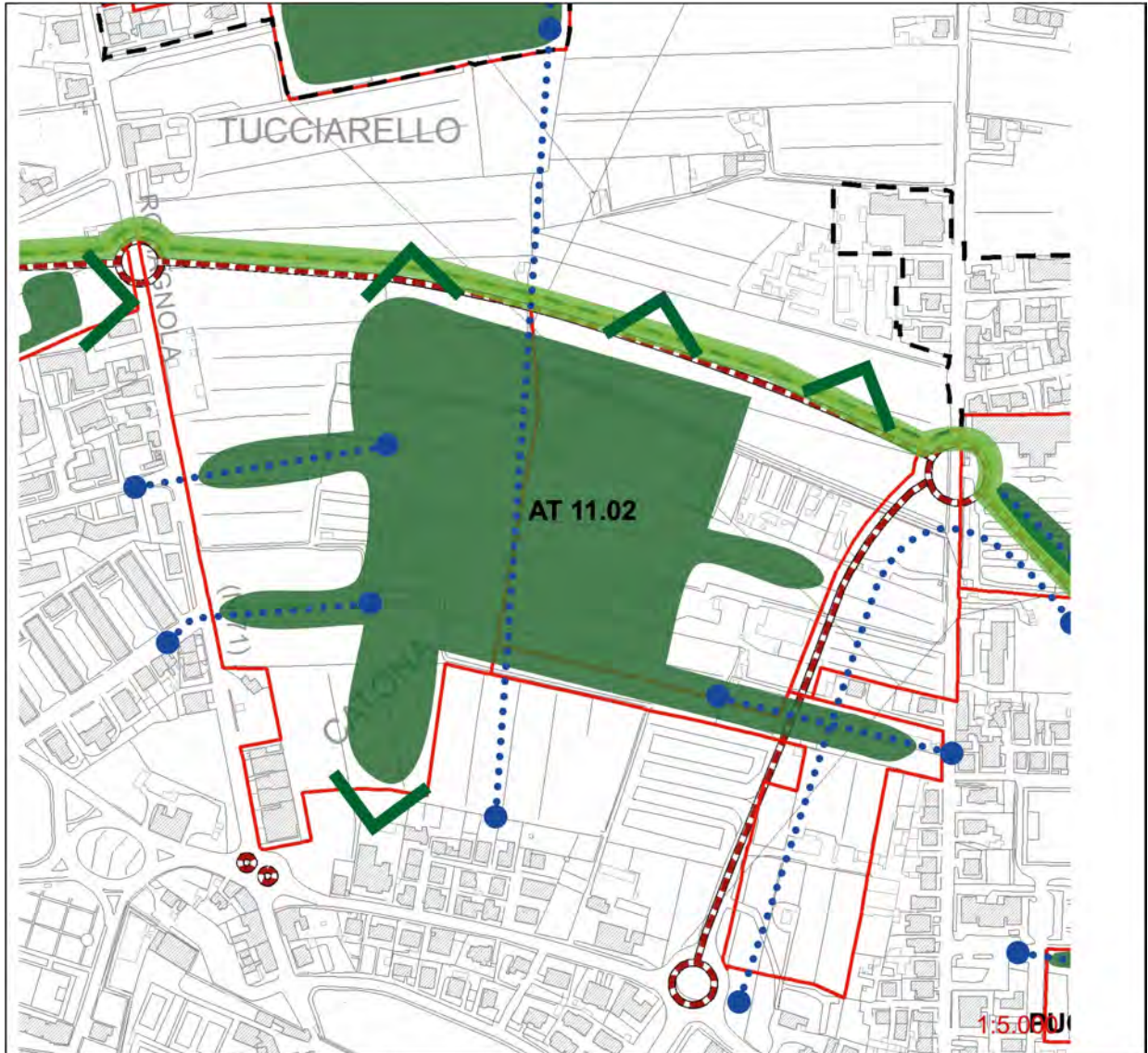
- *Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3*
- *Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3*
- *Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini*



- Du\_G. Rurale



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

### **PUC.11.01. Giovi 1**

#### *Obiettivi*

- Valorizzazione del contesto della stazione ferroviaria e caratterizzazione dell'area di intervento come spazio di ricucitura degli spazi aperti pubblici esistenti.

#### *Parametri dimensionali*

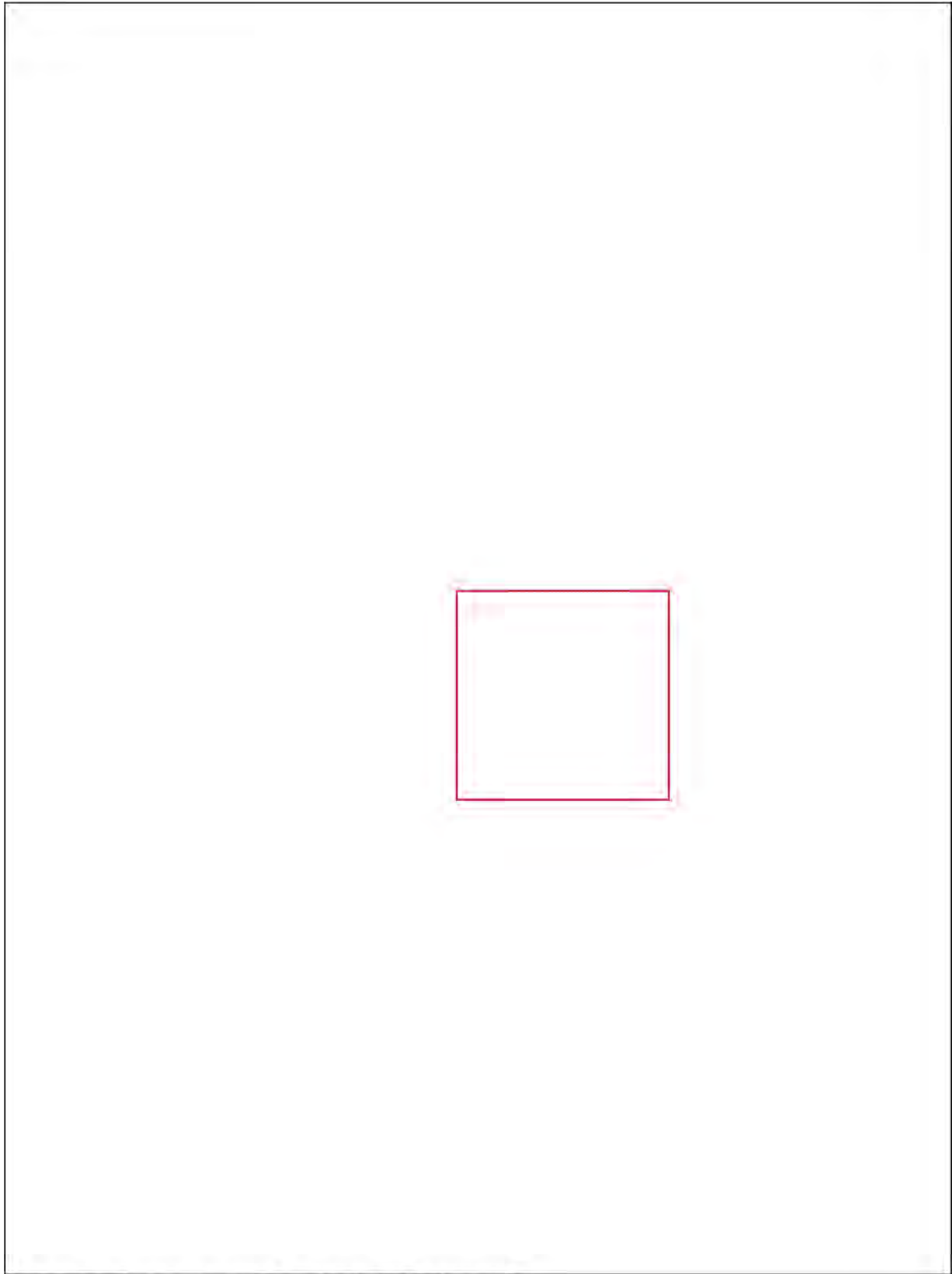
- Superficie territoriale: mq 5.772
- Superficie edificabile Se (massima): mq 3.000 comprensivo dell'esistente
- Altezza (massima): 2 piani

#### *Destinazioni non ammesse*

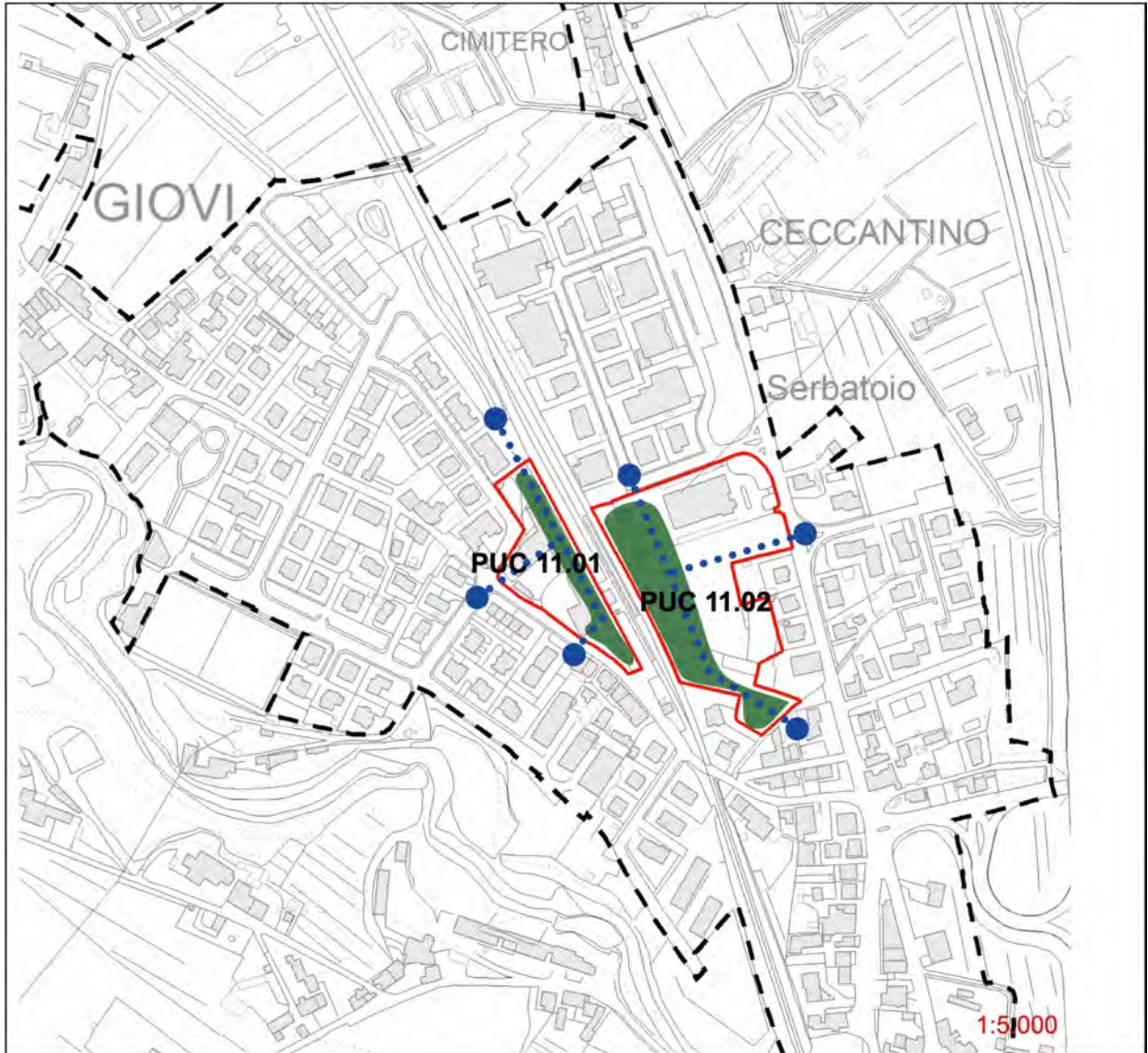
- Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3
- Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3
- Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du\_G. Rurale

#### *Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici deve essere destinata alla realizzazione di una connessione verde l'asse ferroviario
- La strada antistante il sansificio deve essere ceduta gratuitamente all'amministrazione comunale
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.



*Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento*



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

### **PUC.11.02. Giovi 2**

#### *Obiettivi*

- Riqualificazione e rafforzamento dello spazio pubblico.

#### *Parametri dimensionali*

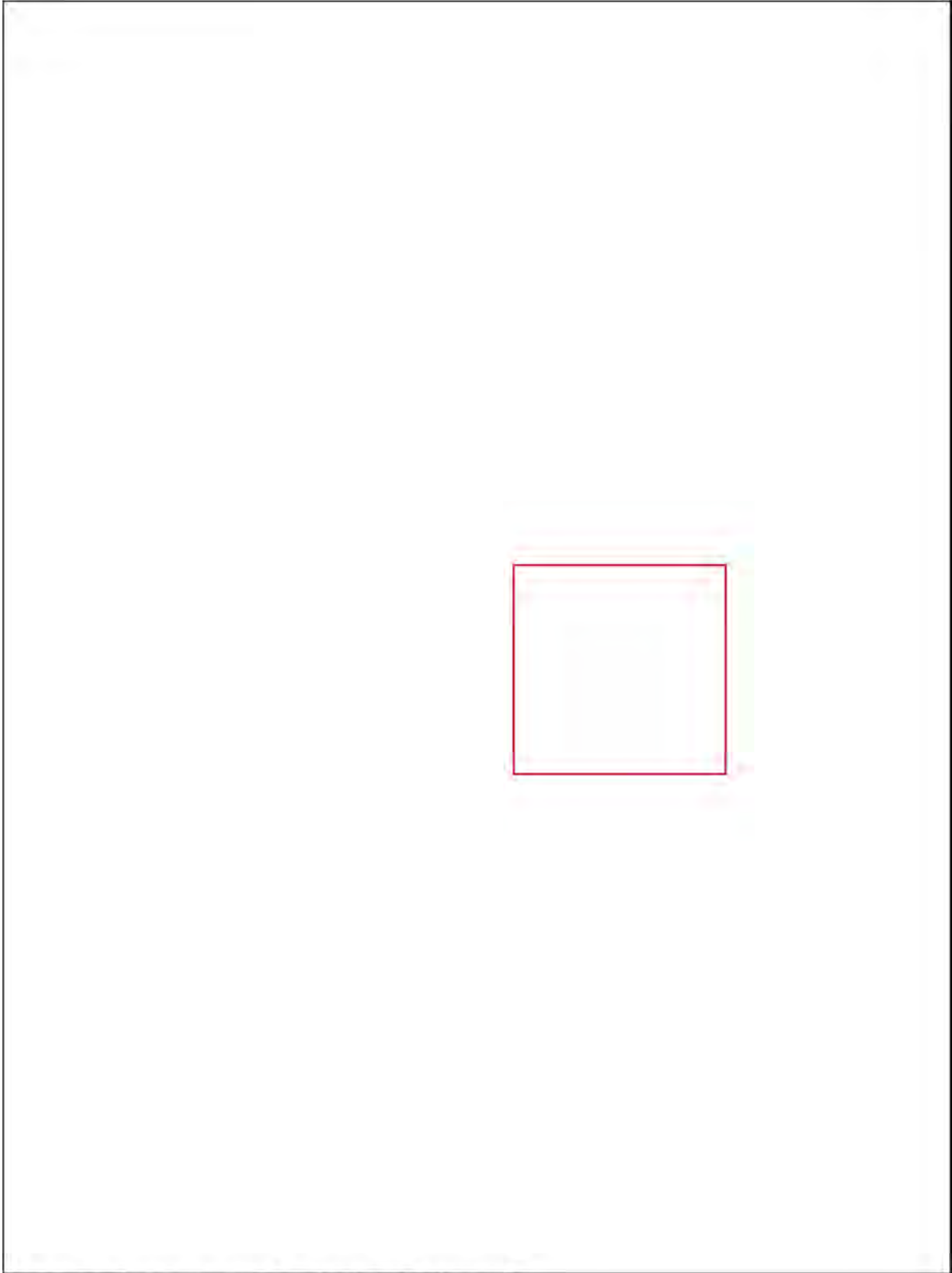
- Superficie territoriale: mq 15.462
- Superficie edificabile Se (massima): mq 5.200
- Altezza (massima): 3 piani

#### *Destinazioni non ammesse*

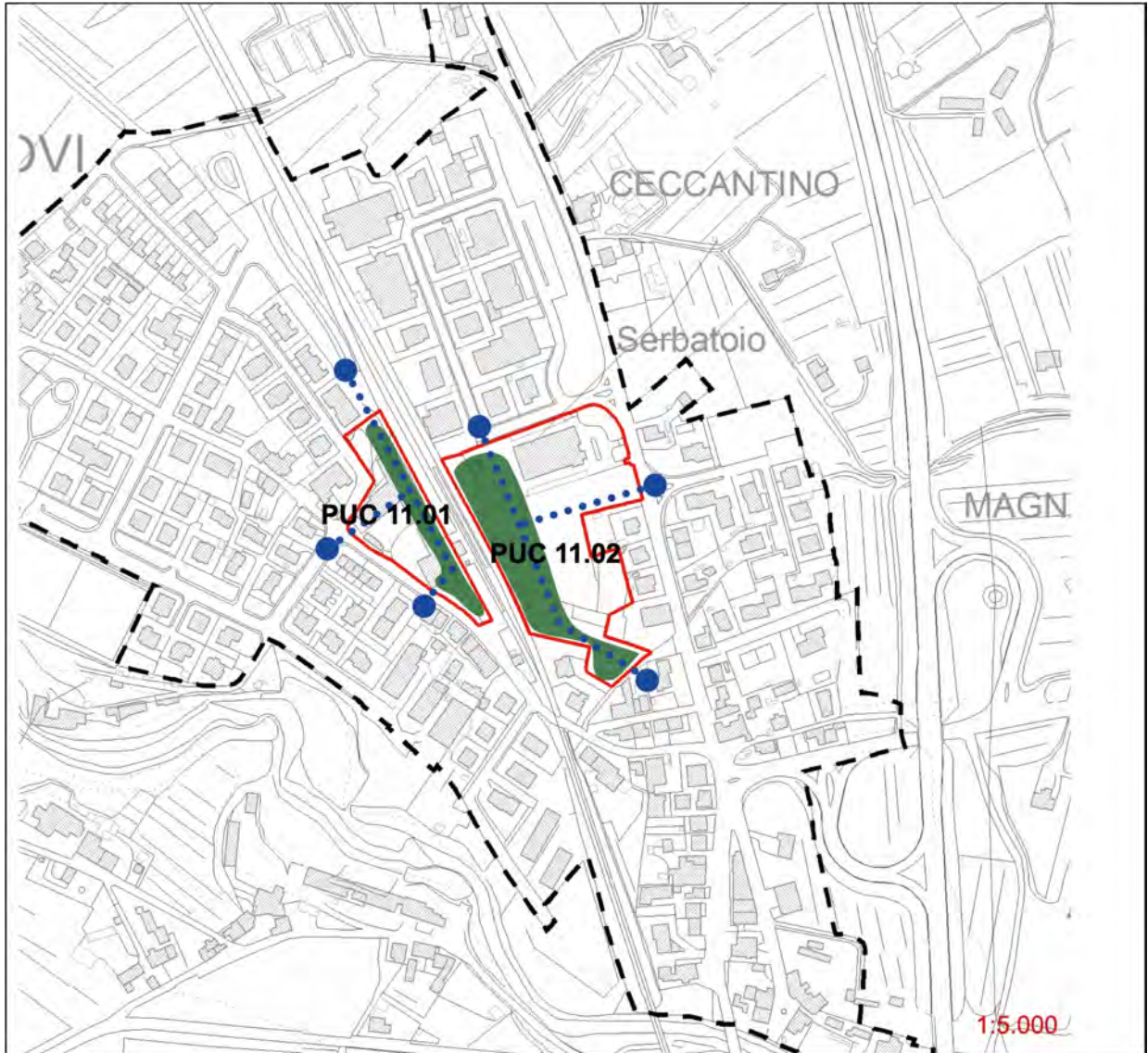
- *Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3*
- *Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3*
- *Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini*
- *Du\_G. Rurale*

#### *Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici deve essere destinata alla realizzazione di una connessione verde l'asse ferroviario sulla quale far convergere i diversi percorsi di collegamento tra le differenti parti urbane all'intorno (zone produttive, zone residenziali)
- Si dovrà garantire la continuità dei collegamenti anche con le parti residenziali poste a est della strada provinciale.
- La strada antistante il sansificio deve essere ceduta gratuitamente all'amministrazione comunale
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.



*Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento*



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione



### **PUC.11.03. Quarata Case nuove**

#### *Parametri dimensionali*

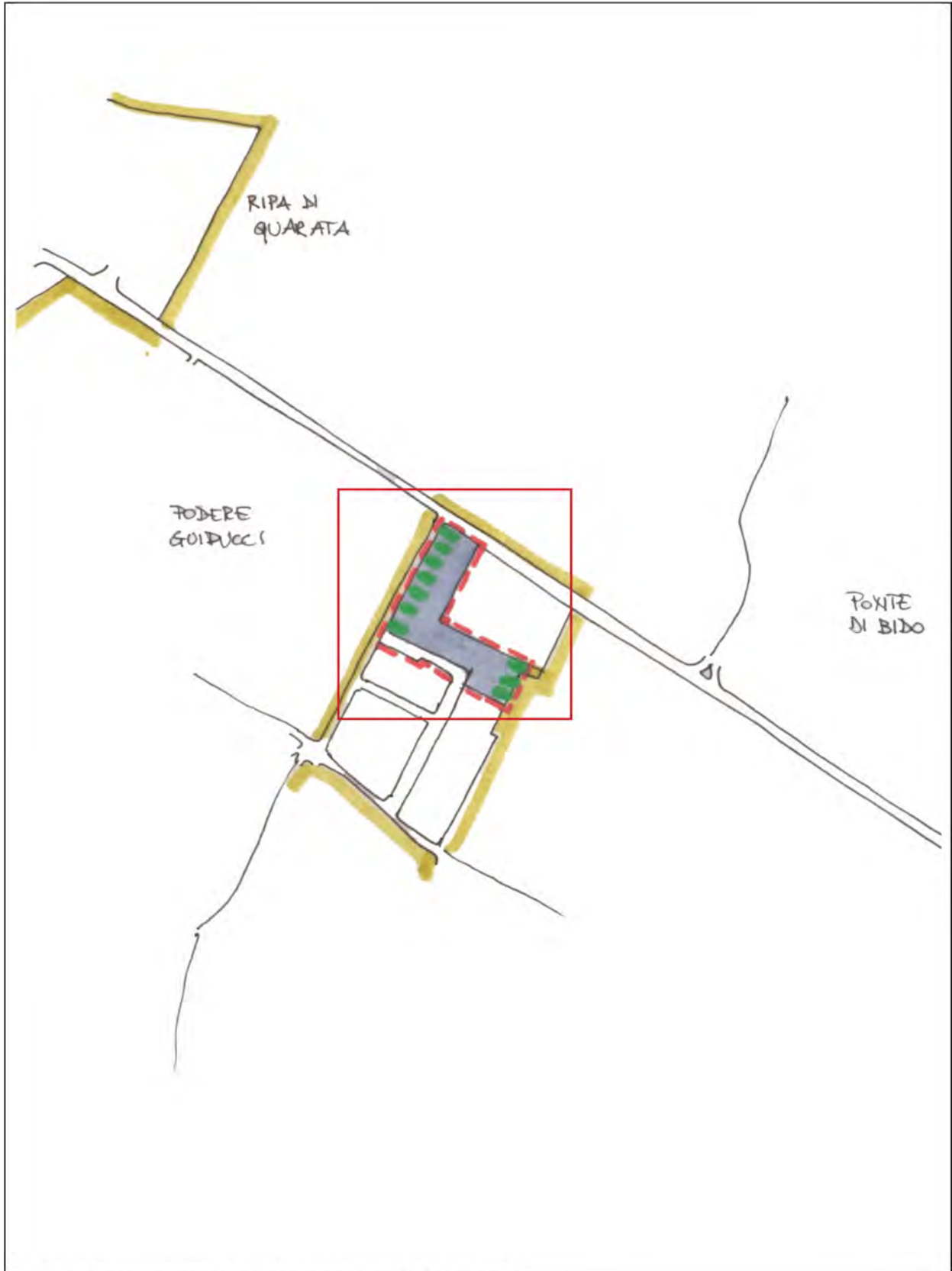
- Superficie territoriale: mq 8.629
- Superficie edificabile Se (massima): mq 2.800 comprensivo dell'esistente
- Altezza (massima): 2

#### *Destinazioni non ammesse*

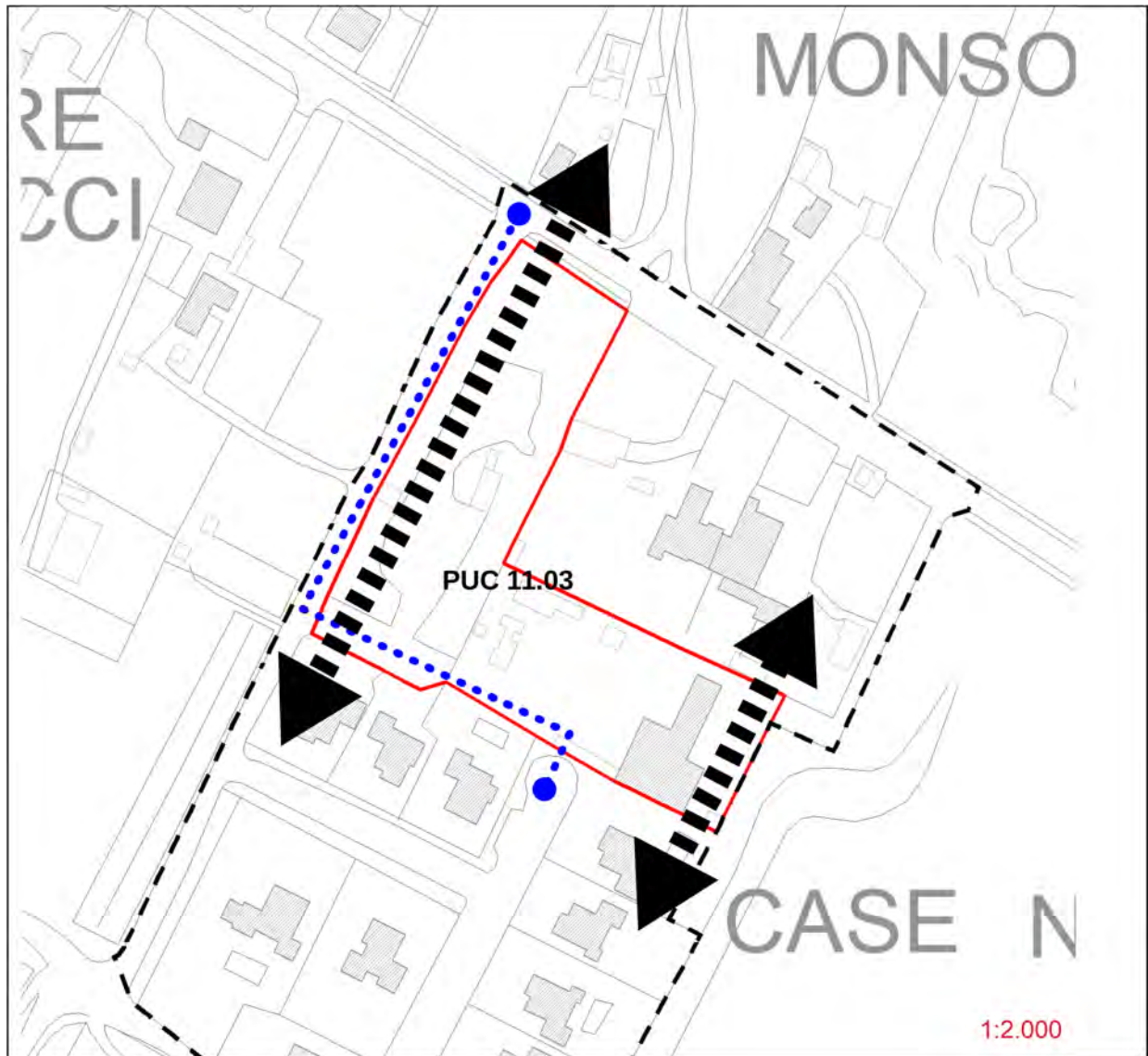
- Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3
- Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3
- Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du\_G. Rurale

#### *Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere monetizzata
- Deve essere completata l'intera rete fognaria della zona a cura e spese del proponente l'intervento edilizio
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.



*Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento*



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

**PUC.11.04. Catona, via Emilia**

*Obiettivi*

- Realizzare un'area a verde pubblico interna alla zona residenziale

*Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 9.964
- Superficie edificabile Se (massima): mq 3.300
- Altezza (massima): 3 piani

*Destinazioni non ammesse*

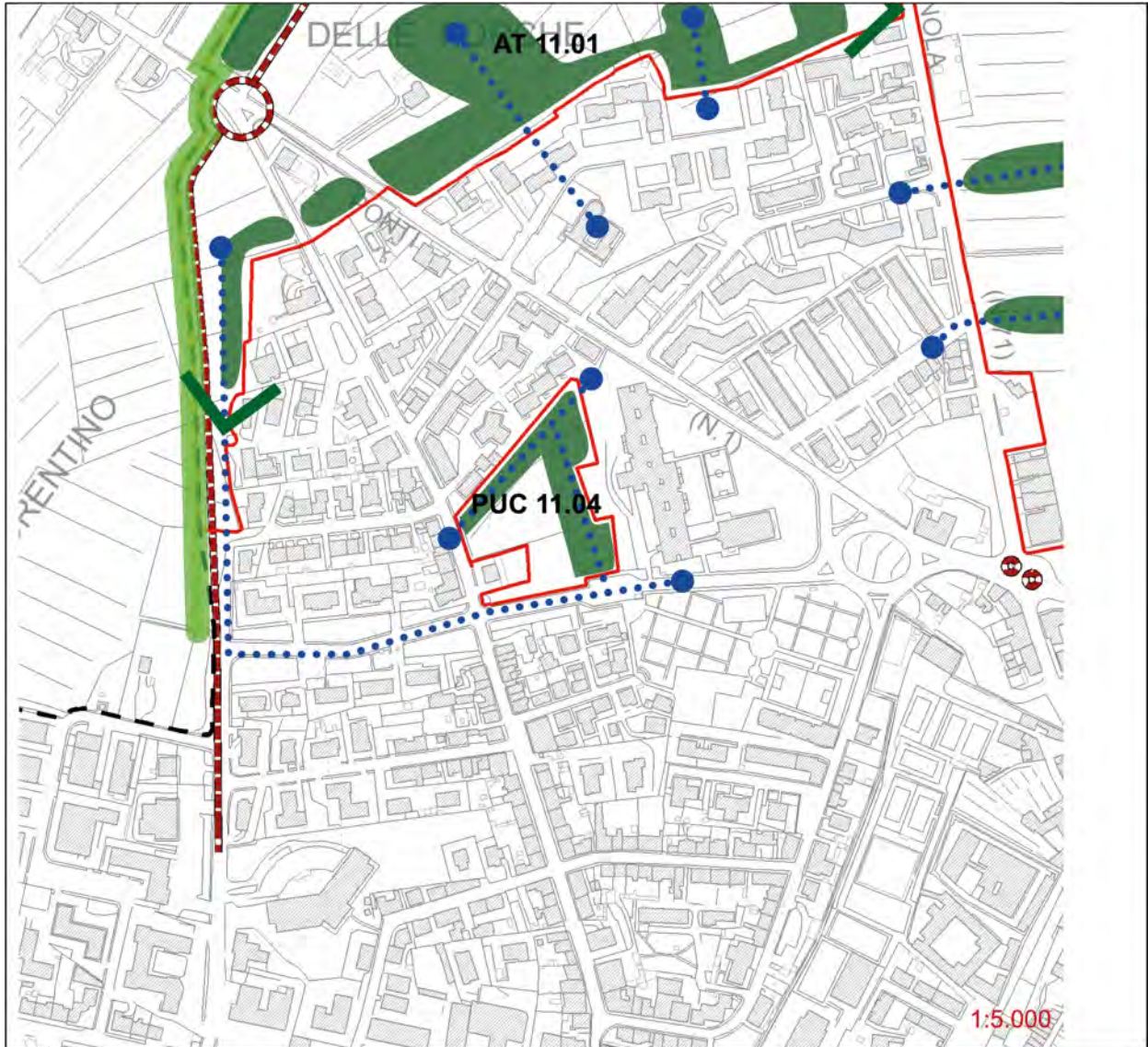
- *Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3*
- *Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3*
- *Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini*
- *Du\_G. Rurale*

*Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici deve essere destinata alla realizzazione di un'area a verde pubblico
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

### **PUC.11.05. Viale dei Pioppi**

#### *Obiettivi*

- Riqualificazione edilizia urbanistica degli edifici esistenti in funzione dell'estensione verso nord del parco urbano previsto nell'area della Catona.

#### *Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 23.967
- Superficie edificabile Se (massima): mq 6.000
- Altezza (massima): 3 piani

#### *Destinazioni non ammesse*

- Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3
- Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3
- Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du\_G. Rurale

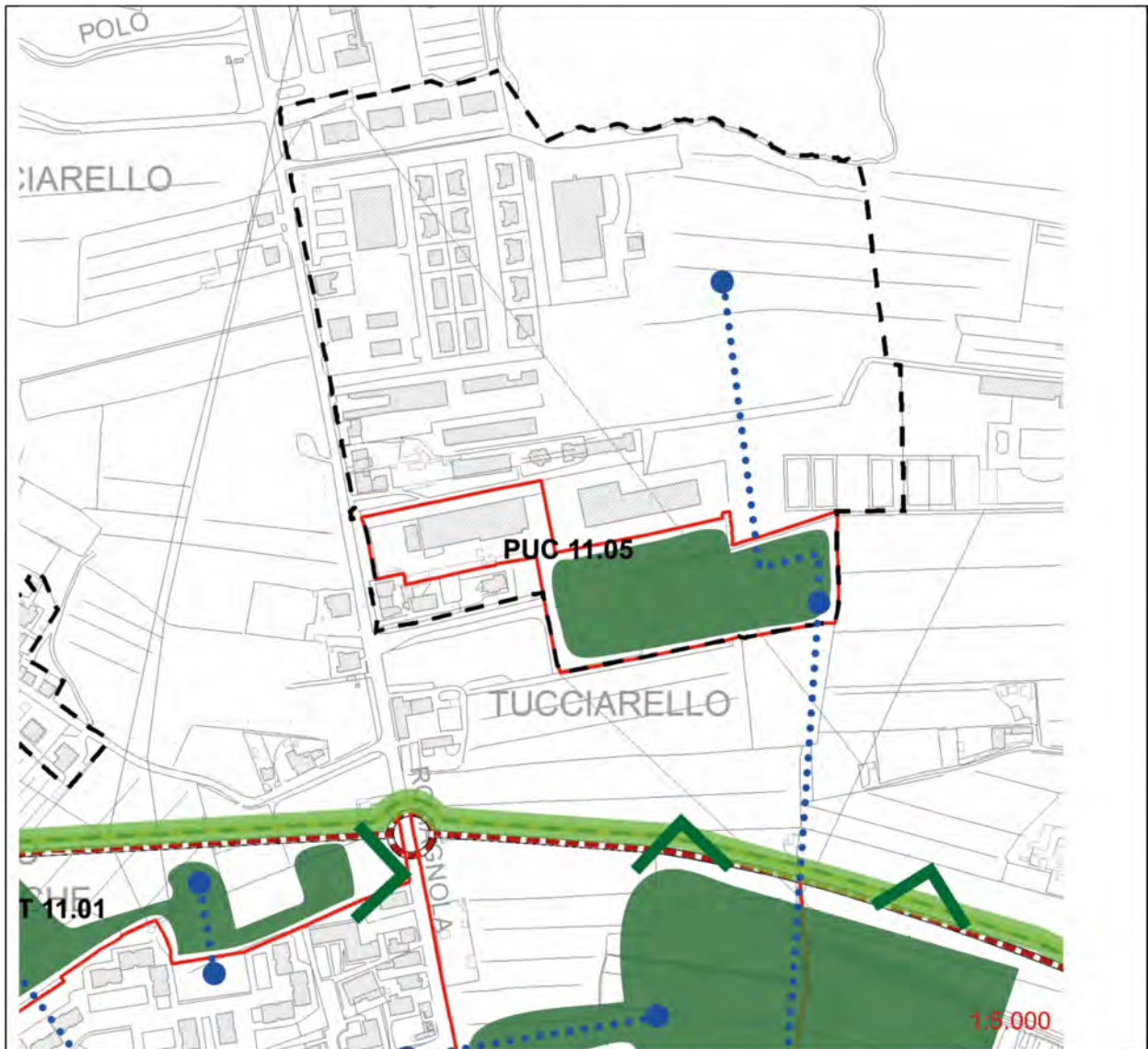
#### *Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici deve essere destinata alla realizzazione di un'area a verde pubblico al fine di rafforzare la continuità del verde verso nord
- Deve essere prevista una connessione pedonale pubblica est-ovest da viale Santa Margherita all'area sportiva di via Buonconte da Montefeltro
- Le superfici edificate devono essere localizzate lungo viale Santa Margherita in modo da ridurre l'incidenza sulla visuale nord-sud
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento





Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

### **PUC. 11.06. Catona 3**

#### *Obiettivi*

- Riqualificare l'ambito produttivo dismesso in funzione della sua posizione e interferenza negativa rispetto al centro di Arezzo

#### *Direttive*

- La localizzazione della nuova edificazione deve garantire l'incremento delle superfici a verde mediante il compattamento verso la strada degli edifici stessi. Le parti che non vengono più interessate dalla edificazione devono essere bonificate e tornare ad avere caratteristiche di naturalità.

#### *Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 37.004
- Superficie edificabile Se (massima): mq 12.000
- Altezza (massima): 4 piani

#### *Destinazioni non ammesse*

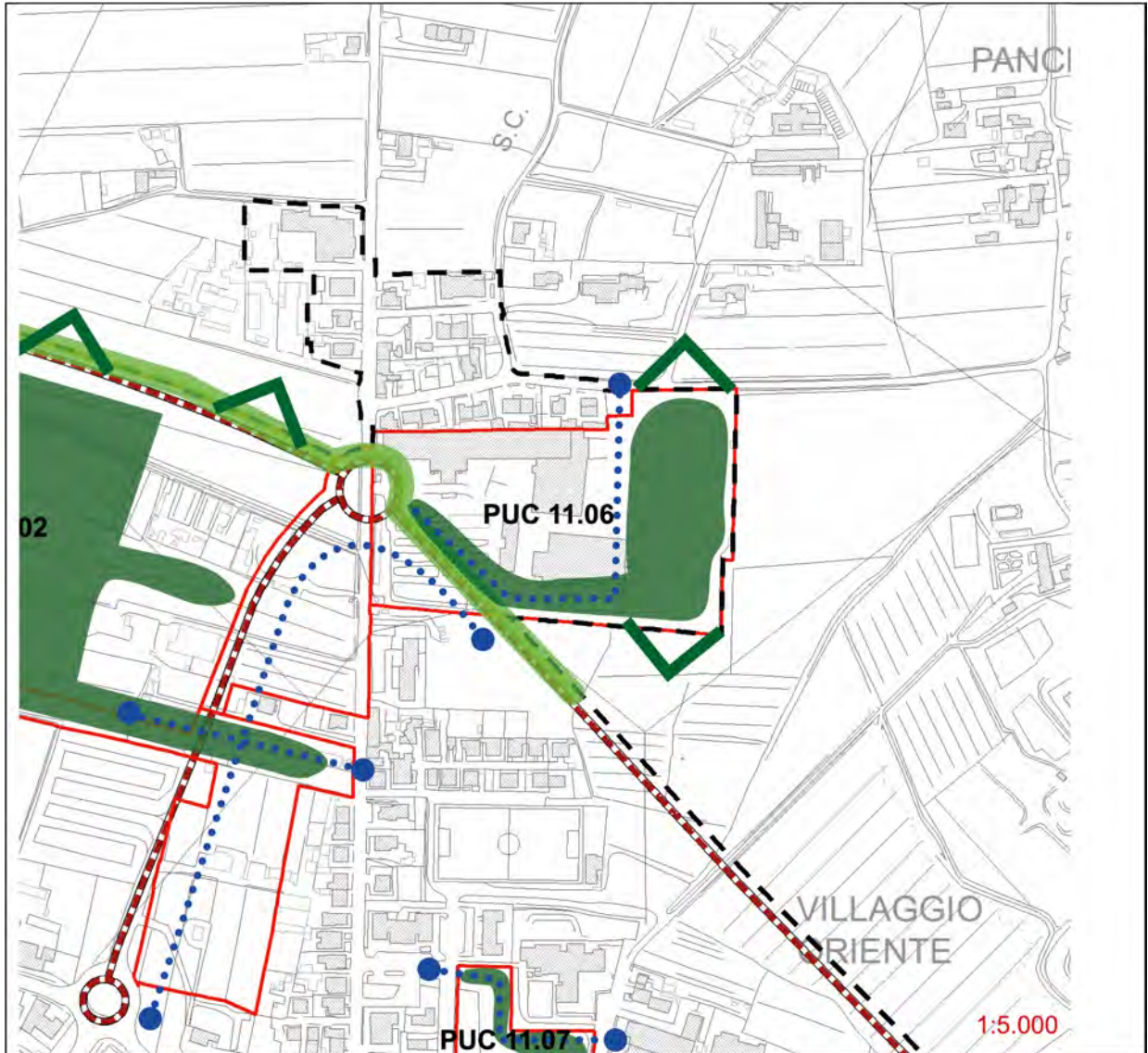
- *Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3*
- *Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3*
- *Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini*
- *Du\_G. Rurale*

#### *Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici deve essere destinata alla realizzazione di un'area a verde pubblico da localizzare nel lato est dell'area di intervento.
- L'intervento edilizio è preordinato alla realizzazione del prolungamento del tracciato della circonvallazione
- Devono essere previsti interventi di mitigazione lungo il lato ovest e sud dell'area di intervento.
- Le superfici edificate devono essere localizzate lungo via Buonconte da Montefeltro in modo da ridurre l'incidenza sulla visuale nord-sud
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

### **PUC.11.07. Catona Via Certomondo**

#### *Obiettivi*

- Ampliare le aree per servizi realizzando un giardino pubblico confinante con la scuola e contenente il collegamento ciclopedonale tra le due strade.

#### *Direttive*

- Massimizzare le connessioni tra servizi, ivi compresa la palestra attualmente esistente a est in via P.L. Da Palestrina.

#### *Prescrizioni*

- Le aree a verde devono essere completamente permeabili, eccezion fatta per i collegamenti ciclopedonali.

#### *Parametri dimensionali*

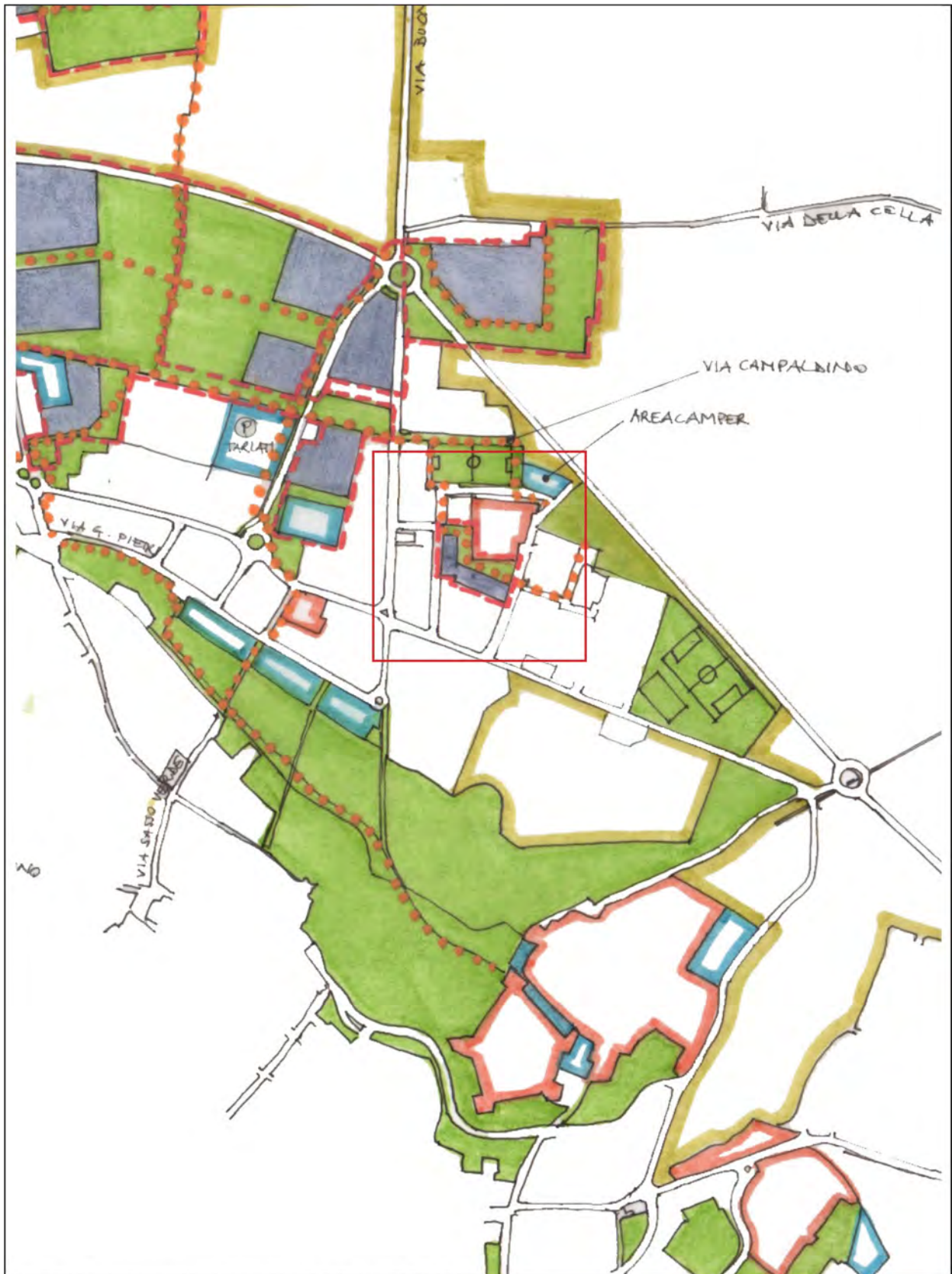
- Superficie territoriale: mq 5.385
- Superficie edificabile Se (massima): mq 1.800
- Altezza (massima): 3 piani

#### *Destinazioni non ammesse*

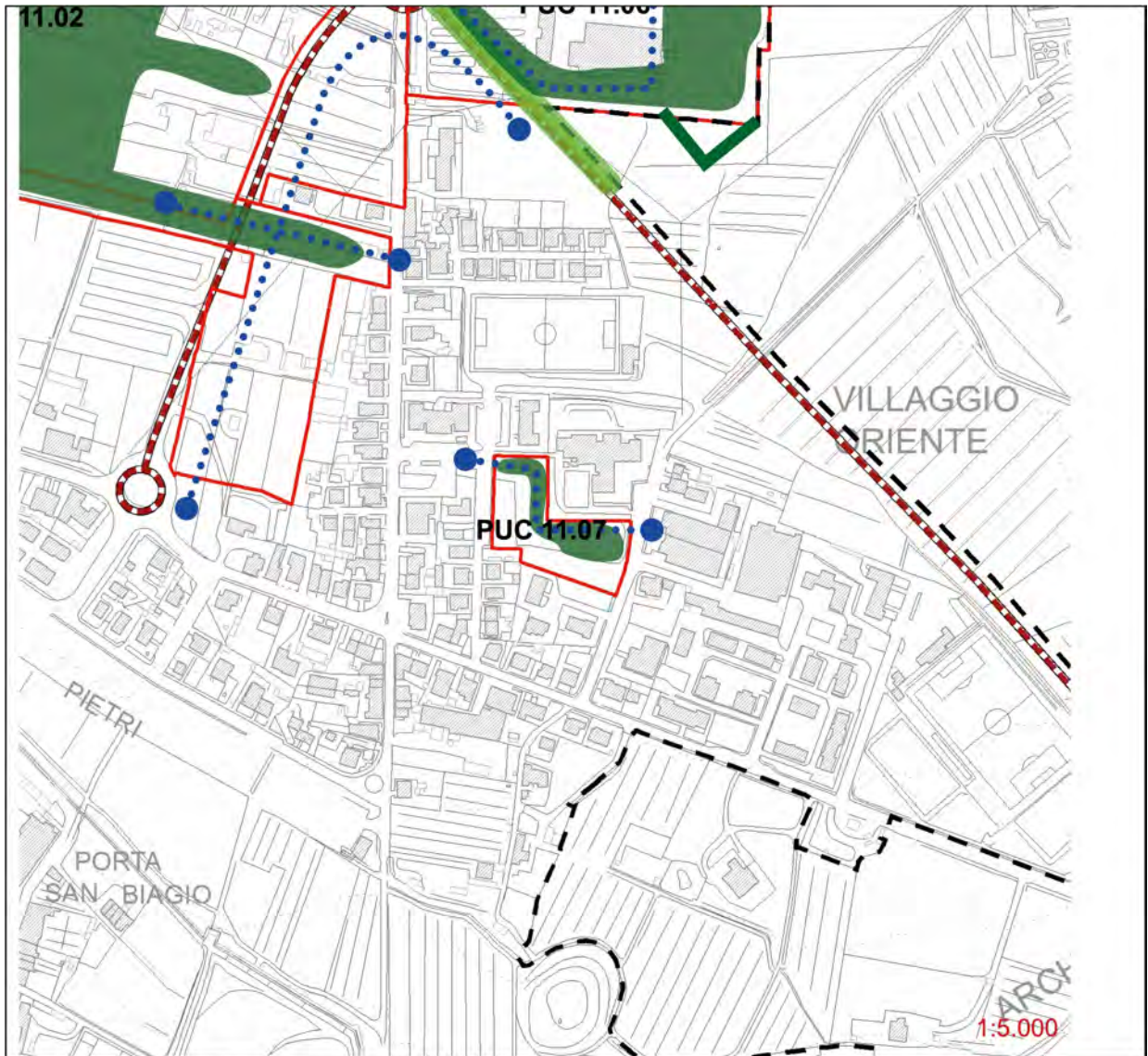
- *Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3*
- *Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3*
- *Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini*
- *Du\_G. Rurale*

#### *Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici deve essere destinata alla realizzazione di un'area a verde pubblico da concentrare sul lato est dell'area di intervento.
- Deve essere garantita la continuità tra via Certomondo e via Pier Luigi da Palestrina mediante un percorso pedonale alberato
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

## **Ambiti soggetti a Permesso di costruire convenzionato**

### **PdC.11.01. Campoluci**

#### *Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 2.293
- Superficie edificabile Se (massima): mq 800
- Altezza (massima): 2 piani

#### *Destinazioni non ammesse*

- Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3
- Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3
- Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du\_G. Rurale

#### *Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici deve essere destinata alla realizzazione di un'area a verde in continuità con il parcheggio esistente.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

### **PdC.11.02. Espansione produttiva Quarata**

#### *Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 17.343
- SC (massima): mq 14.000
- Altezza (massima): 1

#### *Destinazioni non ammesse*

- Du\_A. Residenziale
- DU\_C. Commerciale al dettaglio
- DU\_D. Turistico ricettivo
- DU\_E. Direzionale e di servizio
- DU\_F. Commerciale all'ingrosso e depositi
- DU\_G. Rurale

#### *Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere completamente monetizzata.
- Lungo il lato ovest e sud dell'area di intervento deve essere prevista un'area alberata con funzione di mitigazione paesaggistica. Tale area rimane di pertinenza privata.



### **PdC.11.03. Quarata**

#### *Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 5.113
- Superficie edificabile Se (massima): mq 1.700
- Altezza (massima): 2

#### *Destinazioni non ammesse*

- Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3
- Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3
- Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du\_G. Rurale

#### *Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere completamente monetizzata.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

### **PdC.11.04. Patrignone**

#### *Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 3.623
- Superficie edificabile Se (massima): mq 1.200
- Altezza (massima): 2 piani

#### *Destinazioni non ammesse*

- Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3
- Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3
- Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du\_G. Rurale

#### *Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere monetizzata. Deve essere realizzata una fascia verde di mitigazione lungo il bordo est dell'area di intervento.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

### **PdC.11.05. Puglia**

#### *Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 1.522
- Superficie edificabile Se (massima): mq 500
- Altezza (massima): 2

#### *Destinazioni non ammesse*

- Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3

- *Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3*
- *Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini*
- *Du\_G. Rurale*

*Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere monetizzata.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

**PdC.11.06. Ceciliano 2**

*Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 988
- Superficie edificabile Se (massima): mq 400
- Altezza (massima): 2

*Destinazioni non ammesse*

- *Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3*
- *Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3*
- *Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini*
- *Du\_G. Rurale*

*Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere monetizzata.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

**PdC.11.07. Ceciliano 3**

*Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 1.382
- Superficie edificabile Se (massima): mq 500
- Altezza (massima): 2

*Destinazioni non ammesse*

- *Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3*
- *Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3*
- *Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini*
- *Du\_G. Rurale*

*Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere completamente monetizzata.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

### **PdC.11.08. Ceciliano**

#### *Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 3.340
- Superficie edificabile Se (massima): mq 1.200
- Altezza (massima): 2 piani

#### *Destinazioni non ammesse*

- Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3
- Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3
- Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du\_G. Rurale

#### *Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere monetizzata. Deve essere realizzata una fascia verde di mitigazione lungo il bordo est dell'area di intervento.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

### **PdC.11.09. Via Setteponti**

#### *Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 1.412
- Superficie edificabile Se (massima): mq 500
- Altezza (massima): 3

#### *Destinazioni non ammesse*

- Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3
- Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3
- Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du\_G. Rurale

#### *Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere completamente monetizzata.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

### **PdC.11.10. Strada Provinciale Setteponti**

#### *Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 5.457
- Superficie edificabile Se (massima): mq 1.800
- Altezza (massima): 3

#### *Destinazioni non ammesse*

- Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3

- *Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3*
- *Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini*
- *Du\_G. Rurale*

*Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere monetizzata.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

**PdC.11.11. Catona. Stradone di Villarada 1**

*Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 1.794
- Superficie edificabile Se (massima): mq 600
- Altezza (massima): 2

*Destinazioni non ammesse*

- *Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3*
- *Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3*
- *Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini*
- *Du\_G. Rurale*

*Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere monetizzata.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

**PdC.11.12. Catona. Stradone di Villarada 2**

*Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 1.416
- Superficie edificabile Se (massima): mq 500
- Altezza (massima): 2

*Destinazioni non ammesse*

- *Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3*
- *Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3*
- *Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini*
- *Du\_G. Rurale*

*Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere monetizzata.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

## **Articolo 121 UTOE 14 - Piana agricola urbanizzata occidentale (da Indicatore a Battifolle)**

### **PUC.14.01. Indicatore**

#### *Obiettivi*

- Definizione dei bordi dell'insediamento e delle relazioni città/campagna
- Completamento del disegno dello spazio pubblico e ricucitura delle attrezzature esistenti

#### *Parametri dimensionali*

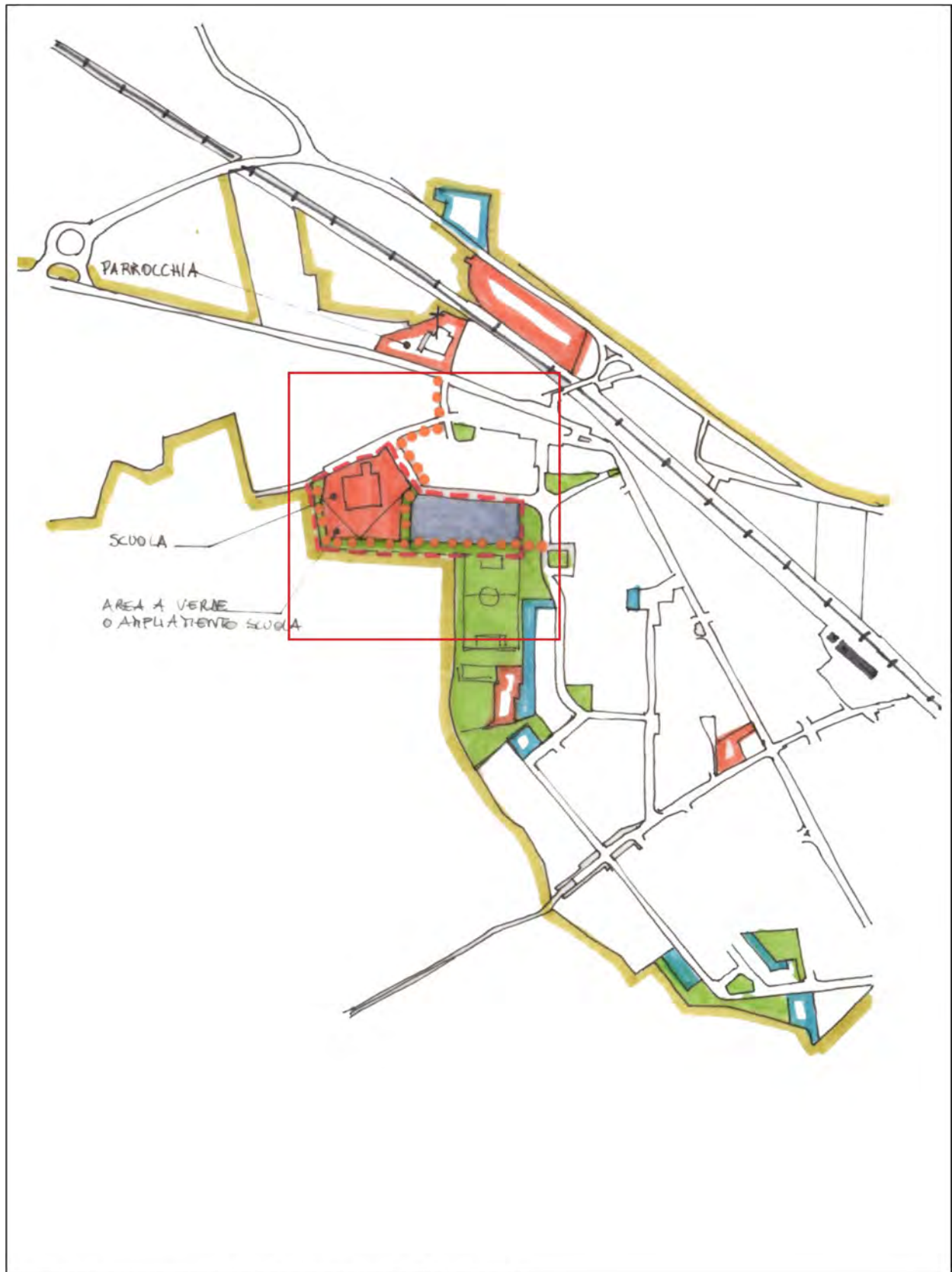
- Superficie territoriale: mq 11.039
- Superficie edificabile Se (massima): mq 3.800 comprensivi dell'esistente
- Altezza (massima): 3 piani

#### *Destinazioni non ammesse*

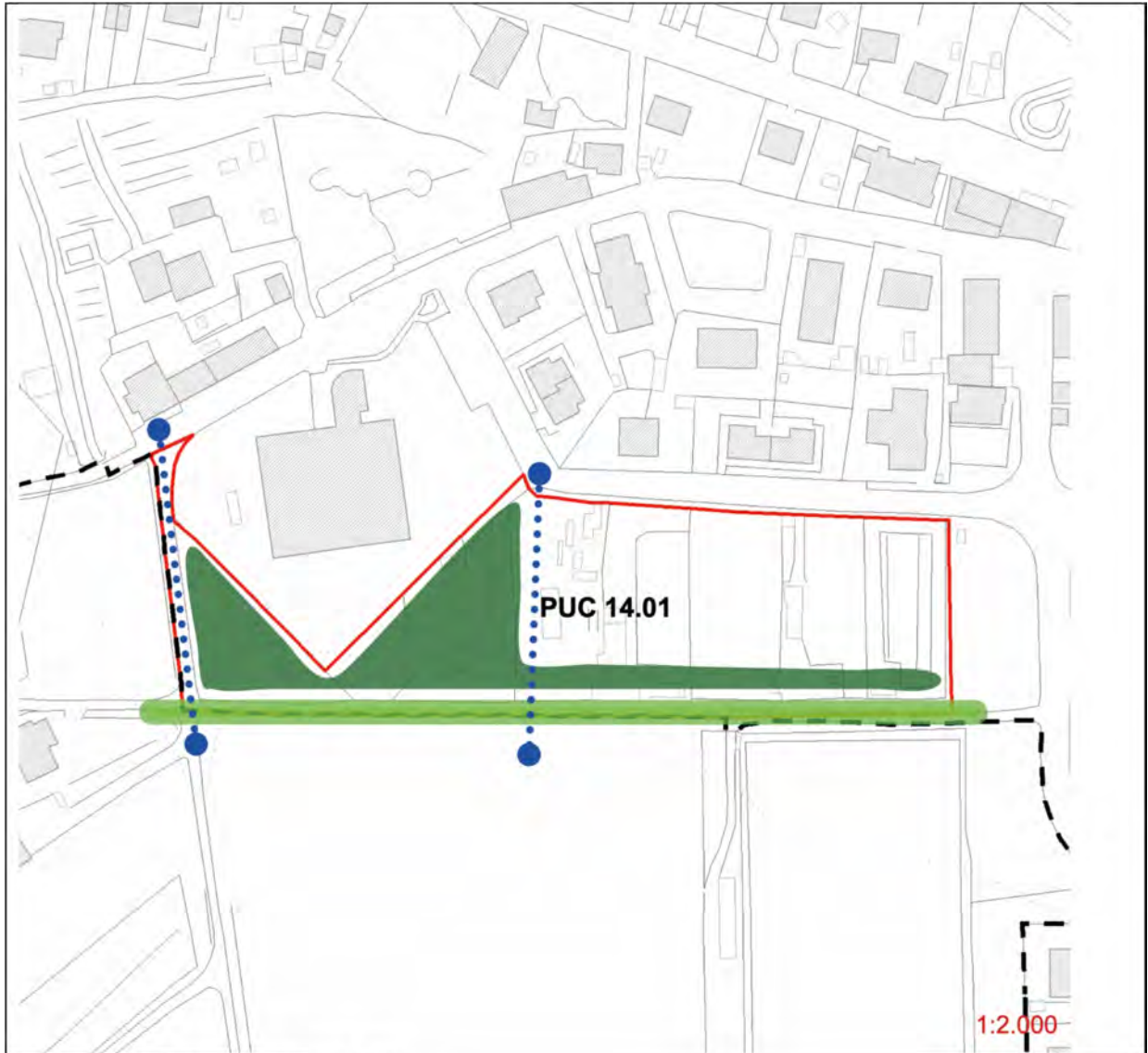
- *Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3*
- *Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3*
- *Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini*
- *Du\_G. Rurale*

#### *Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici deve essere destinata a rafforzare le aree di pertinenza della scuola
- Devono essere realizzati interventi di mitigazione paesaggistica lungo il lato sud dell'area di intervento all'interno dei quali individuare un percorso ciclo-pedonale di collegamento tra scuola e campo sportivo
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

## **Ambiti soggetti a Permesso di costruire convenzionato**

### **PdC.14.01. Indicatore**

#### *Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 5.540
- Superficie edificabile Se (massima): mq 1.900
- Altezza (massima): 2

#### *Destinazioni non ammesse*

- Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3
- Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3
- Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du\_G. Rurale

#### *Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere parzialmente monetizzata. Deve essere riservata una fascia lungo la strada regionale 69 per la realizzazione di una pista ciclopedonale.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

### **PdC.14.02. Poggiola bassa 1**

#### *Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 4.045
- Superficie edificabile Se (massima): mq 1.400
- Altezza (massima): 2 piani

#### *Destinazioni non ammesse*

- Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3
- Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3
- Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du\_G. Rurale

#### *Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici non può essere monetizzata. Tale superficie deve essere destinata all'ampliamento degli spazi della scuola primaria di San Giuliano. Deve riservata una fascia lungo il perimetro ovest e sud dell'area di intervento per la realizzazione di una pista ciclopedonale.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.



### **PdC.14.03. Poggiola bassa 2**

#### *Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 1.295
- Superficie edificabile Se (massima): mq 500
- Altezza (massima): 2

#### *Destinazioni non ammesse*

- Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3
- Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3
- Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du\_G. Rurale

#### *Prescrizioni*

- Cessione di un'area pubblica in continuità con la scuola posta a nord da destinare a verde o parcheggio.

#### *Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere completamente monetizzata.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

## **Articolo 122 UTOE 15 - Val di Chiana e sistema della bonifica Leopoldina**

### **AT.15.01. Madonna di Mezzastrada**

#### *Obiettivi*

- Riqualficazione ed ampliamento delle aree per servizi;
- Collegamento ciclopedonale con il tessuto edilizio all'intorno e, in particolare, con la lottizzazione esistente a sud
- Realizzazione di un'area a parcheggio in prossimità del campo da calcio

#### *Prescrizioni*

- L'accessibilità all'area dovrà avvenire dalle strade esistenti
- il campo sportivo esistente a nord dell'area di intervento deve essere ceduto gratuitamente all'amministrazione comunale
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

#### *Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 70.668
- Superficie edificabile Se (massima): mq 7.000
- Altezza (massima): 3 piani

#### *Destinazioni non ammesse*

- Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3
- Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3
- Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du\_G. Rurale



*Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento*



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

## **Ambiti soggetti a Permesso di costruire convenzionato**

### **PdC.15.01. Rigutino ovest**

#### *Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 5.919
- Superficie edificabile Se (massima): mq 2.000
- Altezza (massima): 3 piani

#### *Destinazioni non ammesse*

- Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3
- Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3
- Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du\_G. Rurale

#### *Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici non può essere monetizzata. La convenzione stabilirà quantità e modalità di realizzazione delle superfici per servizi le quali dovranno essere localizzate a sud a rafforzare le aree a verde lungo strada esistenti.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

### **PdC.15.02. Rigutino – strada regionale 71 nord**

#### *Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 2.891
- Superficie edificabile Se (massima): mq 1.000
- Altezza (massima): 2 piani

#### *Destinazioni non ammesse*

- Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3
- Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3
- Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du\_G. Rurale

#### *Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere completamente monetizzata.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

### **PdC.15.03. Rigutino – strada regionale 71 sud**

#### *Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 9.461
- Superficie edificabile Se (massima): mq 7.500

- Altezza (massima): 2 piani

*Destinazioni non ammesse*

- Du\_A Residenziale
- Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3
- Du\_G Rurale

*Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere parzialmente monetizzata. Parte dell'area da destinare a servizi deve essere utilizzata per la realizzazione di un'area a verde lungo il lato est dell'area di intervento (lato hotel Planet) con funzione di preservare la vista dalla SR71 sullo spazio aperto rurale a nord e a sud. Deve essere previsto l'adeguamento della strada in modo da riqualificare l'asse che conduce alla chiesa dal settore est dell'abitato di Frassineto. Il lato nord dell'area di intervento deve essere interessata da misure di mitigazione paesaggistica mediante la realizzazione di un filare alberato. Deve essere riservata una fascia lungo la strada regionale 71 per la realizzazione di una pista ciclopedonale.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

**PdC.15.04. Rigutino SP Infernaccio**

*Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 1.695
- Superficie edificabile Se (massima): mq 600
- Altezza (massima): 2 piani

*Destinazioni non ammesse*

- Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3
- Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3
- Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du\_G. Rurale

*Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere completamente monetizzata.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

**PdC.15.05. Frassineto 1**

*Individuazione*

L'area di intervento è localizzata lungo i margini settentrionali del centro abitato, sulla traversa della SP 23 posta più a nord.

*Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 4.311

- Superficie edificabile Se (massima): mq 1.500
- Altezza (massima): 3

*Destinazioni non ammesse*

- *Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3*
- *Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3*
- *Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini*
- *Du\_G. Rurale*

*Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere completamente monetizzata.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

**PdC.15.06. Frassineto 2**

*Parametri dimensionali*

- Superficie territoriale: mq 3.056
- Superficie edificabile Se (massima): mq 1.100
- Altezza (massima): 3 piani

*Destinazioni non ammesse*

- *Du\_B Industriale artigianale limitatamente a Du\_B2 e Du\_B3*
- *Du\_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du\_C2 e Du\_C3*
- *Du\_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini*
- *Du\_G. Rurale*

*Indicazioni per il convenzionamento*

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere parzialmente monetizzata. Parte dell'area da destinare a servizi deve essere utilizzata per la realizzazione di un parcheggio. Deve essere previsto l'adeguamento della strada in modo da riqualificare l'asse che conduce alla chiesa dal settore est dell'abitato di Frassineto.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

## PARTE V FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA

### Articolo 123 Condizioni di fattibilità

1. Lo studio geologico, lo studio idrologico-idraulico e lo studio di Microzonazione Sismica di primo livello elaborati a supporto del Piano Strutturale e del Piano Operativo, definiscono le aree omogenee del territorio caratterizzate da un diverso grado di pericolosità geologica, idraulica e sismica secondo quanto disposto dalla normativa e dalle direttive vigenti in materia.

2. La Fattibilità fornisce le limitazioni alle previsioni urbanistiche e, attraverso le prescrizioni geologiche, le modalità di realizzazione in funzione dei livelli di pericolosità riscontrata per gli aspetti idraulici (FI), geologici (FG) e sismici (FS): queste possono comportare studi ed indagini da effettuare a livello attuativo ed edilizio, oppure indicare le opere da realizzare per la mitigazione del rischio, secondo i risultati degli studi che fanno parte del Piano Operativo.

3. La Fattibilità, inoltre, fornisce le limitazioni agli interventi di trasformazione del territorio in relazione agli aspetti connessi a problematiche idrogeologiche, con il fine di prevenire gli incrementi di situazioni di squilibrio in atto della risorsa idrica o la generazione di situazioni di criticità. L'attuazione può essere anche condizionata al rispetto di specifiche prescrizioni tese a contenere i possibili rischi di contaminazione dei corpi idrici sotterranei.

4. Per la determinazione della fattibilità degli interventi ammessi dal Piano Operativo si fa riferimento al nuovo scenario di pericolosità e alle criticità geologiche rappresentate nel Piano Strutturale con i seguenti elaborati:

- Tav. B3.7 - Battente Idraulico (scala 1:15.000)
- Tav. B3.9 - Magnitudo Idraulica (scala 1:15.000)
- Tav. B3.10 - Pericolosità idraulica (scala 1:15.000)
- Tav. B3.2 - Pericolosità geologica (scala 1:15.000)
- Tav. B.4 - Pericolosità sismica locale (scala 1:15.000)
- Tav. B3.1 - Aree con problematiche idrogeologiche (1:15.000)
- Tav. B3.12 - Carta delle aree presidiate dai sistemi arginali e delle fasce di tutela dei corsi d'acqua (1:15.000)

5. La fattibilità di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio comunale è sempre subordinata al rispetto e agli obblighi dei dispositivi normativi e cartografici dei seguenti strumenti sovraordinati:

- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) dell'Autorità di bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) dell'Autorità di bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale;
- Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino del fiume Arno ed ai successivi aggiornamenti in vigore con l'emanazione del Decreto del Segretario dell'Autorità di Bacino;



- Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere ed ai successivi aggiornamenti in vigore con l'emanazione del Decreto del Segretario dell'Autorità di Bacino.

6. Le carte di pericolosità individuano le problematiche fisiche presenti nel territorio rispetto alle quali ciascun intervento ammesso dal Piano Operativo dovrà soddisfare le necessarie condizioni di stabilità e funzionalità nel tempo, senza creare condizioni di aggravio della pericolosità nelle aree limitrofe e/o aggravio dei rischi per le strutture, le attività e il patrimonio esistente.

7. Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche e infrastrutturali sono differenziate secondo quattro classi/categorie di fattibilità (F1, F2, F3, F4). La fattibilità, inoltre, si differenzia in relazione agli aspetti geologici (FG), idraulici (FI) e sismici (FS); pertanto ogni previsione è definita da tre tipologie di fattibilità a loro volta distinte in quattro livelli di limitazione. Per ciascuna classe di fattibilità geologica e idraulica sono definite, tra l'altro, specifiche limitazioni in merito rispettivamente alle problematiche idrogeologiche e alle caratteristiche del battente e magnitudo idraulica.

8. L'attribuzione alle singole previsioni di intervento delle relative classi di fattibilità è accompagnata da specifiche prescrizioni per il superamento o mitigazione delle criticità.

9. Le condizioni per l'attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali sono articolate secondo le seguenti categorie generali di fattibilità:

**F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni:** si applica alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

**F2 - Fattibilità con normali vincoli:** si applica 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.

**F3 - Fattibilità Condizionata:** si applica 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 redazione dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi o infrastrutturali.

**F4 - Fattibilità Limitata:** si applica alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza, di mitigazione dei rischi, di consolidamento e bonifica individuati e definiti in sede di redazione del Piano Operativo, sulla base di specifiche indagini e verifiche condotte alla scala di dettaglio, atti a determinare gli elementi di base utili per il corretto dimensionamento delle soluzioni progettuali.

## Articolo 124 Fattibilità Geologica

1. La fattibilità geologica è attribuita nel rispetto dei seguenti criteri:

**FG1 - Fattibilità geologica senza particolari limitazioni.**

a) E' attribuita alle previsioni di intervento di modesta consistenza, ricadenti nelle aree di pericolosità geologica G.1. In tali situazioni possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico e/o geotecnico, salvo comunque gli adempimenti relativi a quanto previsto dalla normativa tecnica vigente in materia di edilizia e delle costruzioni.

#### **FG2 - Fattibilità Geologica con normali vincoli.**

a) E' attribuita a tutte le previsioni ricadenti nelle aree di pericolosità geologica G.1 di cospicua consistenza; inoltre è attribuita alle previsioni in zona di pianura, collinare o pedemontana isolate e di modeste dimensioni (consistenza modesta ed eventuali scavi) ricadenti in aree con pericolosità geologica media (G.2).

b) I progetti di intervento compresi in questa classe devono essere supportati da studi geologici e geotecnici, corredate da indagini geognostiche, estesi ad un'area sufficientemente ampia, a monte e a valle della zona di intervento, da rendere possibile una valutazione della stabilità generale anche in termini qualitativi della zona di intervento e devono definire specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia, affinché gli interventi non modifichino negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

#### **FG3 - Fattibilità Geologica condizionata.**

a) E' attribuita alle previsioni di intervento ricadenti in aree con pericolosità geologica media (G.2) di cospicua consistenza e/o per cui si prospetti necessità di verifica di stabilità (a livello di Piano Attuativo o supporto alla progettazione) in funzione di previsione di sbancamenti e/o riporti di consistente altezza e a quelle ricadenti in aree con pericolosità geologica elevata (G.3).

b) Gli interventi sono condizionati dagli esiti derivanti dagli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di redazione di piano attuativo o in loro assenza in sede di predisposizione di progetti edilizi e infrastrutturali; l'attuazione degli interventi si dovrà attenere rigorosamente ai risultati emersi dagli studi geologici basati su campagne geognostiche ed alle indicazioni e/o prescrizioni contenute nella scheda di fattibilità. In ogni caso è necessario rispettare le prescrizioni generali di cui al comma 3.2.1 dell'allegato A al D.P.G.R. 53/R relativamente alle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica elevata.

#### **FG4 - Fattibilità Geologica limitata.**

a) E' attribuita alle previsioni di intervento ricadenti in aree con presenza di fenomeni geomorfologici attivi e relative aree di evoluzione, per cui sia stata attribuita una classe di pericolosità geologica molto elevata G.4.

b) L'attuazione è subordinata agli interventi di messa in sicurezza, di mitigazione dei rischi, di consolidamento, bonifica e protezione individuati e definiti in sede di redazione del Piano Operativo e strutturalmente dimensionati sulla base di specifiche indagini geologiche e geognostiche condotte alla scala di dettaglio. Rimane comunque auspicabile consentire gli interventi e le trasformazioni a fattibilità limitata nel caso in cui non siano possibili altre localizzazioni più favorevoli ovvero nei casi in cui le alternative possibili risultino significativamente più onerose in termini di bilancio ambientale, economico e sociale. Sono consentiti interventi di miglioramento delle condizioni di rischio dell'area per i quali sia dimostrato il non

aggravio delle condizioni di stabilità delle aree adiacenti e comunque subordinati all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere supportati da opportuni sistemi di monitoraggio. In ogni caso gli interventi sono realizzabili secondo le condizioni riportate al punto 3.2.1 dell'allegato A del D.P.G.R. 53/R relativamente alle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata.

## **Articolo 125 Fattibilità Idraulica**

1. La fattibilità idraulica è attribuita nel rispetto dei seguenti criteri:

### **F11 - Fattibilità Idraulica senza particolari limitazioni.**

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità idraulica bassa (I.1) che viene assegnata alle aree non ricomprese nelle altre classi. Per tali previsioni non sono previste specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

### **F12 - Fattibilità Idraulica con normali vincoli.**

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità idraulica media (I.2 di cui al D.P.G.R. n. 53/R), con pericolosità idraulica bassa (P1 di P.G.R.A.); individuabili pertanto come zone con possibilità di verificarsi di eventi sondativi per tempo di ritorno  $Tr=500$  anni.

Per interventi che implicino nuova edificazione e per le nuove infrastrutture possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

### **F13 - Fattibilità Idraulica condizionata.**

E' attribuita alle previsioni di intervento ricadenti anche parzialmente in aree con pericolosità idraulica elevata (I.3 di cui al D.P.G.R. n. 53/R), con pericolosità idraulica media (P2 di P.G.R.A.) e per alluvioni poco frequenti (L.R. 41/2018); individuabili pertanto come zone con possibilità di verificarsi di eventi alluvionali per tempo di ritorno  $Tr=200$  anni.

Sono ammessi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture solo nei casi in cui sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi di piena con  $Tr=200$  anni. Per tali previsioni l'individuazione delle quote di messa in sicurezza ( $Tr=200$  anni) e degli eventuali volumi di compensazione è effettuata secondo le indicazioni contenute negli studi idrologici-idraulici e relative Tavole del Battente e di Magnitudo Idraulica, di corredo al Piano Operativo; nel caso non dovessero risultare disponibili, sulla base di studi idraulici quantitativi da redigersi, a cura del proponente/richiedente, secondo le indicazioni, i dati di portate e le condizioni a contorno stabilite dai competenti Enti sovracomunali (Regione Toscana/Genio Civile di Arezzo e Autorità di Distretto dell'Appennino Settentrionale e Centrale).

### **F14 - Fattibilità idraulica limitata.**

E' attribuita alle previsioni di intervento ricadenti anche parzialmente in aree con pericolosità idraulica molto elevata (I.4 di cui al D.P.G.R. n. 53/R), con pericolosità idraulica elevata (P3 del P.G.R.A.) e per alluvioni poco frequenti (L.R. 41/2018); individuabili pertanto come zone con possibilità di verificarsi di eventi alluvionali per tempo di ritorno  $Tr=30$  anni. Per le previsioni che ricadano in tali perimetrazione, se

ammesse e dichiarate autorizzabili dalle regolamentazioni di cui alla L.R. n. 41/2018, si dovrà ottemperare alle prescrizioni di cui al paragrafo 3.2.2.1 dell'allegato A del D.P.G.R. n. 53/R.

In ogni caso l'attuazione delle previsioni urbanistiche è subordinata alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza definiti dal Piano Operativo; per quanto riguarda l'edificato esistente, in queste aree sono consentiti esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza ampliamenti di superficie coperta e senza aumento del carico urbanistico, scavi e sbancamenti; per le aree libere dagli edifici gli interventi consentiti sono di tipo verde non attrezzato.

### **Articolo 126 Fattibilità Sismica**

1. La fattibilità sismica è attribuita, per le aree relative ai centri urbani maggiormente significativi per cui siano stati svolti studi di Microzonazione Sismica di 1° livello, nel rispetto dei seguenti criteri:

#### **FS1 - Fattibilità sismica senza particolari limitazioni.**

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità sismica locale bassa (S.1).

#### **FS2 - Fattibilità sismica con normali vincoli**

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità sismica locale media (S.2).

In questi casi non è necessario indicare le condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo dell'attività edilizia; per gli interventi urbanistici, edilizi ed infrastrutturali non sono necessarie prescrizioni specifiche dovute a limitazioni di carattere sismico.

#### **FS3 - Fattibilità sismica condizionata.**

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti anche parzialmente in aree con pericolosità sismica locale elevata (S.3 per fattori stratigrafici o geomorfologici).

Gli interventi ricadenti in tali aree sono attuabili solo in seguito alla realizzazione di opportune indagini geofisiche per la corretta definizione dell'azione sismica secondo quanto previsto dalle normative in materia di costruzioni vigenti e dovranno essere valutati gli aspetti riportati al punto 3.5. del D.P.G.R. 53/R relativamente alle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata. In particolare, opportune indagini geofisiche dovranno essere finalizzate alla ricostruzione di eventuali morfologie e strutture tettoniche sepolte, al fine di poter garantire una buona definizione dell'azione sismica.

#### **FS4 - Fattibilità sismica limitata.**

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti anche parzialmente in aree con pericolosità sismica locale molto elevata (S.4 per fattori geomorfologici). Per le aree ricadenti in tale classe di fattibilità sono prescritte indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica.

Per l'attuazione degli interventi ci si dovrà attenere strettamente ai risultati emersi dagli studi basati su campagne geofisiche ed alle indicazioni e/o specifiche contenute nella scheda di fattibilità. Vale comunque quanto riportato al punto 3.5. del D.P.G.R. 53/R relativamente alle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata.

### Articolo 127 Attribuzione della fattibilità

1. La fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi è attribuita dal presente Piano Operativo tramite la classificazione riportata nella **Carta delle fattibilità**, integrata dalle **Schede di fattibilità**, oppure mediante **schema a matrice di cui alla Tabella A**.

2. La Carta delle fattibilità, in scala 1:2.000, riporta le classificazioni per "**Ambiti ad alta trasformabilità**" identificati nelle tavole E2. *Ambito di applicazione della disciplina*, sono stabilite nelle relative **schede di fattibilità**, riguardanti ciascun ambito di trasformazione, contenute nell'elaborato E5. *Fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi*, con riferimento alle specifiche classi di pericolosità geologica, idraulica e sismica come da relative tavole del Piano Strutturale.

3. Le **Schede di fattibilità** definiscono le fattibilità, le indicazioni, le prescrizioni e le misure preventive di attenuazione del rischio ed i piani d'indagini di dettaglio da eseguire preventivamente o contestualmente all'approvazione del piano attuativo o del progetto; l'attuazione degli interventi è pertanto sempre subordinata al rispetto dei condizionamenti e delle prescrizioni ivi contenuti.

4. Le prescrizioni riportate nelle schede di fattibilità sono vincolanti per l'attuazione delle previsioni stesse.

5. Le condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi consentiti negli ambiti a bassa e media trasformabilità del **tessuto urbano** e degli interventi consentiti nel **territorio rurale**, come disciplinati nelle presenti Norme, sono stabilite con riferimento allo **schema a matrice della tabella A**. Le tipologie di intervento sono incrociate con le classi di pericolosità geologica, sismica e idraulica, definendo la relativa classe di fattibilità cui si applicano le prescrizioni degli articoli di cui alla presente parte V delle NTA del Piano Operativo.

6. Per la progettazione edilizia si applicano le norme specifiche (NTC 2018 e relativa Circolare esplicativa 2018).

7. La categoria di fattibilità delle previsioni del Piano Operativo, che si attuano mediante interventi diretti e interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato, sia nel territorio urbanizzato che nel territorio rurale, si definisce mettendo in relazione la classe di pericolosità geologica, idraulica e sismica con la tipologia degli interventi ammessi, secondo il seguente schema a matrice:

**Tabella A – Classi di fattibilità in funzione del tipo di intervento negli ambiti a bassa e media trasformabilità del tessuto urbano e degli interventi consentiti nel territorio rurale.**

Tipo di intervento (edilizio, urbanistico, infrastrutturale)	Pericolosità											
	Geologica				Idraulica				Sismica			
	G.1	G.2	G.3	G.4	I.1	I.2	I.3	I.4	S.1	S.2	S.3	S.4
Scavi e rinterrati di qualsiasi genere connessi ad opere edilizie (minore di 50 mc)	FG1	FG1	FG2	FG3	FI1	FI1	FI1	FI1	FS1	FS2	FS3	FS3
Scavi e rinterrati di qualsiasi genere connessi ad opere edilizie (maggiore di 50 mc)	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	FI1	FI1	FI1	FS1	FS2	FS3	FS3
Riporti e rilevati di qualsiasi genere con altezze < 2 m	FG1	FG1	FG2	FG3	FI1	FI2	FI3	FI4	FS1	FS2	FS3	FS3
Riporti e rilevati di qualsiasi genere con altezze > 2 m	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	FI2	FI3	FI4	FS1	FS2	FS3	FS3
Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria / Restauro e risanamento conservativo / Ristrutturazione edilizia conservativa che non comporti sovraccarico sulle fondazioni	FG1	FG1	FG1	FG1	FI1	FI1	FI1	FI1	FS1	FS1	FS1	FS1
Ristrutturazione edilizia conservativa che comporti aumento di carico urbanistico e che comporti modesti sovraccarichi sul terreno e/o sulle fondazioni o nuovi modesti carichi <sup>1</sup>	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	FI2	FI3	FI4	FS1	FS2	FS3	FS4
Ristrutturazione edilizia	FG1	FG1	FG1	FG1	FI1	FI1	FI1	FI1	FS1	FS2	FS3	FS4
Ristrutturazione ricostruttiva	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	FI2	FI3	FI4	FS1	FS2	FS3	FS4
Sostituzione edilizia (senza aumento del carico urbanistico)	FG1	FG2	FG3	FG3	FI1	FI2	FI3	FI3	FS1	FS2	FS3	FS3
Sostituzione edilizia (con aumento del carico urbanistico)	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	FI2	FI3	FI4	FS1	FS2	FS3	FS4
Addizioni volumetriche con sopraelevazione (un solo piano)	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	FI2	FI3	FI3	FS1	FS2	FS3	FS4
Addizioni volumetriche fuori sagoma del manufatto preesistente o con sopraelevazione maggiore di un piano	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	FI2	FI3	FI4	FS1	FS2	FS3	FS4
Nuova costruzione (superficie inferiore a 100 mq)	FG1	FG2	FG3	FG3	FI1	FI2	FI3	FI4	FS1	FS2	FS3	FS4
Nuova costruzione (superficie maggiore a 100 mq)	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	FI2	FI3	FI4	FS1	FS2	FS3	FS4
Ristrutturazione urbanistica	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	FI2	FI3	FI4	FS1	FS2	FS3	FS4
Verde attrezzato senza opere murarie	FG1	FG1	FG2	FG2	FI1	FI2	FI3	FI3	FS1	FS1	FS2	FS2
Verde attrezzato con opere murarie e attrezzature	FG1	FG2	FG2	FG3	FI1	FI2	FI3	FI3	FS1	FS1	FS2	FS3
Aree destinate a piazze e spazi ad uso pubblico	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	FI2	FI3	FI3	FS1	FS1	FS2	FS3

<sup>1</sup> Sarà in ogni caso cura del progettista valutare se i sovraccarichi sono da considerarsi modesti o significativi e comportino o meno problematiche di instabilità per cui potrà essere necessario innalzare la classe di fattibilità.

Tipo di intervento (edilizio, urbanistico, infrastrutturale)	Pericolosità											
	Geologica				Idraulica				Sismica			
	G.1	G.2	G.3	G.4	I.1	I.2	I.3	I.4	S.1	S.2	S.3	S.4
Percorsi pedonali, ciclabili e ippovie e aree di sosta pedonale	FG1	FG2	FG2	FG3	FI1	FI2	FI2	FI3	FS1	FS1	FS2	FS3
Opere murarie di piccole dimensioni	FG1	FG1	FG2	FG2	FI1	FI2	FI2	FI3	FS1	FS1	FS2	FS2
Ampliamenti e/o miglioramenti di sedi stradali esistenti e/o realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità	FG1	FG1	FG2	FG3	FI1	FI2	FI3	FI3	FS1	FS1	FS2	FS3
Nuova viabilità superiore a 200 mt lineari	FG1	FG2	FG2	FG4	FI1	FI2	FI3	FI4	FS1	FS1	FS2	FS4
Nuovi parcheggi e/o ampliamento di parcheggi esistenti di superficie minore a 1.000 mq	FG1	FG1	FG2	FG3	FI1	FI2	FI3	FI3	FS1	FS1	FS2	FS3
Nuovi parcheggi e/o ampliamento di parcheggi esistenti di superficie maggiore a 1.000 mq	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	FI2	FI3	FI4	FS1	FS2	FS3	FS4
Piccoli edifici e impianti di servizio di infrastrutture a rete	FG1	FG1	FG2	FG3	FI1	FI2	FI3	FI3	FS1	FS1	FS2	FS3
Impianti tecnici e reti tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti interrati, gasdotti)	FG1	FG1	FG2	FG3	FI1	FI2	FI3	FI3	FS1	FS1	FS2	FS3
Impianti ed apparati per l'eolico, impianti di telecomunicazioni, elettrodotti	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	FI2	FI3	FI4	FS1	FS2	FS3	FS4
Piccoli invasi per l'accumulo di acqua	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	FI2	FI3	FI4	FS1	FS2	FS3	FS4
Serre	FG1	FG1	FG2	FG3	FI1	FI2	FI3	FI3	FS1	FS1	FS2	FS3
Realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	FI2	FI3	FI4	FS1	FS2	FS3	FS4
Realizzazione di nuovi annessi agricoli, garage, box auto, piscine nelle aree rurali	FG1	FG1	FG2	FG3	FI1	FI2	FI3	FI3	FS1	FS1	FS2	FS3
Coltivazioni specializzate con movimenti di terra e sistemazioni idraulico-agrarie	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	FI2	FI3	FI4	FS1	FS2	FS3	FS4
Giardini, orti e coltivazioni a carattere amatoriale, compresa installazione di manufatti agricoli reversibili	FG1	FG1	FG2	FG3	FI1	FI2	FI3	FI3	FS1	FS1	FS2	FS3
Box cavalli, stalle, depositi all'aperto (esclusi locali di servizio), impianti fotovoltaici a terra, manufatti precari	FG1	FG1	FG2	FG3	FI1	FI2	FI3	FI3	FS1	FS1	FS2	FS3

## PARTE VI      DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

### Articolo 128 Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie

1. Ai sensi dell'art. 103 della L.R. 65/2014 fino all'efficacia del Piano Operativo e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire in contrasto con il presente Piano Operativo. Non sono altresì ammessi interventi soggetti a SCIA che risultino in contrasto con le norme e le previsioni del presente Piano Operativo.

2. Dopo la scadenza del termine di validità dei piani attuativi e delle relative convenzioni, gli interventi previsti dai piani attuativi medesimi, ma non ancora eseguiti, potranno essere realizzati secondo quanto disciplinato nello stesso piano attuativo solo nel caso in cui risultino eseguite e collaudate le necessarie opere di urbanizzazione; diversamente, fatti salvi gli effetti di cui all'art. 110, comma 4 della LR n. 65/14, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo.

3. Restano esclusi dalle misure di salvaguardia i permessi di costruire e gli altri titoli abilitativi già rilasciati alla data di adozione del Piano Operativo, ancorché non individuati negli elaborati del Piano Operativo, così come le variazioni essenziali ai permessi di costruire relativi ad edifici in corso di costruzione per i quali sia stato dato formale inizio dei lavori alla data di adozione del Piano Operativo.

4. Le trasformazioni urbanistico edilizie, comprese quelle che prevedono il versamento del contributo straordinario (di cui al DPR 6.6.2001 n. 380, art. 16 (L) comma 4.d-ter), per le quali non siano iniziati i lavori o non sia stata stipulata la convenzione alla data di adozione del Piano Operativo, sono inefficaci se non espressamente attuabili in conformità al presente Piano Operativo.

5. Ai fini della verifica delle salvaguardie di cui all'art. 103 della L.R. 65/2014, fino all'approvazione definitiva del Piano Operativo, si continua a fare riferimento ai parametri del Regolamento Urbanistico, le cui indicazioni di raffronto con i parametri utilizzati dal Piano Operativo sono riportate nell'Allegato A1 al vigente DPGR n° 39/R/2018.

6. Fino all'approvazione del piano, qualora le indicazioni grafiche contenute nel Piano Operativo, riguardanti *Attrezzature, servizi o ambiti* indicati nelle tavole di progetto E2.2 come "attuato" o "non in uso", non coincidano per destinazione, rispetto all'utilizzo reale del bene, e non esista Atto Trascritto o Pubblicato nell'Albo Pretorio dal quale risulti l'impegno di Destinazione, le disposizioni di cui alla Parte III delle presenti Norme non si applicano. Il proprietario con semplice istanza può chiedere la modifica cartografica con contestuale inserimento nel tessuto confinante risultante dalle tavole "E2.1 Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione"; nei casi in cui tale rettifica sia dovuta ad errore materiale la stessa non comporta variante al Piano Operativo.

### Articolo 129 Piani Attuativi vigenti e programmi in corso

1. Sono fatti salvi i piani urbanistici attuativi (PUA), ancorché non individuati negli elaborati del Piano Operativo, ove sia già stata sottoscritta la relativa convenzione o l'atto d'obbligo alla data di adozione del presente Piano Operativo. Eventuali



varianti ai PUA sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del presente Piano Operativo. Sono inoltre fatti salvi i piani urbanistici attuativi adottati alla data di adozione del presente Piano Operativo.

2. In caso di non rispondenza tra il perimetro dei PUA indicato negli elaborati del Piano Operativo e il perimetro del PUA vigente è prevalente il secondo.

3. I PUA vigenti si articolano come segue:

- PUA senza convenzione approvato da più di 10 anni: sono fatti salvi e vengono individuati nelle tavole del Piano Operativo. Tali PUA decadono alla scadenza del Piano Operativo;
- PUA senza convenzione approvato da meno di 10 anni: sono fatti salvi e vengono individuati nelle tavole del Piano Operativo
- PUA approvato da più di 10 anni con convenzione che proroga la data di scadenza del PUA stesso: sono fatti salvi e vengono individuati nelle tavole del Piano Operativo. Tali PUA decadono alla scadenza del Piano Operativo
- PUA approvato da meno di 10 anni con convenzione: vengono individuati nelle tavole del Piano Operativo: sono fatti salvi e vengono individuati nelle tavole del Piano Operativo
- PUA approvati da più di 10 anni ancora da convenzionare: non vengono riconfermati nel Piano Operativo
- PUA approvati da meno di 10 anni ancora da convenzionare: non vengono riconfermati nel Piano Operativo: sono fatti salvi e vengono individuati nelle tavole del Piano Operativo. Tali PUA decadono alla scadenza del Piano Operativo
- PUA convenzionato in corso approvato da più di 10 anni: sono fatti salvi e vengono individuati nelle tavole del Piano Operativo. Tali PUA decadono alla scadenza del Piano Operativo
- PUA convenzionato in corso approvato da meno di 10 anni: sono fatti salvi e vengono individuati nelle tavole del Piano Operativo.
- PUA con opere di urbanizzazione realizzate e collaudate: non sono individuati nel Piano Operativo. E' comunque consentita la realizzazione degli eventuali interventi edilizi coerentemente con le indicazioni del PUA anche se il PUA stesso non è individuato negli elaborati del Piano Operativo.

4. Nelle tavole del Piano Operativo sono inoltre riportati i programmi in corso relativi alle principali opere pubbliche

5. Nell'appendice delle presenti norme è riportato l'elenco dei piani attuativi e dei programmi in corso con indicata la data di approvazione e lo stato di attuazione.

### **Articolo 130 Indirizzi per la revisione dei piani attuativi vigenti:**

1. In relazione alla revisione dei piani attuativi vigenti valgono le seguenti disposizioni:

- Piano particolareggiato "Carbonaia" in loc. Ponte a Chiani: sono ammesse le funzioni Du\_C e Du\_F; potranno essere stralciate le aree direttamente connesse al reticolo idrico in funzione del rafforzamento della rete ecologica;
- Piano particolareggiato Scalo Merci in loc. Indicatore: sono ammesse le funzioni Du\_B.

### **Articolo 131 Aree per attività estrattive**

1. Nelle aree individuate con la sigla "le" nelle tavole del Piano Operativo, è ammessa in via transitoria l'attività estrattiva. Al termine della coltivazione e della risistemazione ambientale la destinazione urbanistica sarà "Aree agricole e forestali", appartenente al sistema agricolo TR.A4 Ambiti delle piane agricole.

2. Nelle aree individuate con la sigla "lr" nelle tavole di Piano Operativo, è ammessa in via transitoria l'attività estrattiva al fine della risistemazione ambientale delle superfici escavate per le quali non vi sia preventivo impegno alla sistemazione, previa redazione di specifico piano attuativo. Al termine della coltivazione e della risistemazione ambientale la destinazione urbanistica sarà "Aree agricole e forestali", appartenente al sistema agricolo TR.A4 Ambiti delle piane agricole.

3. Il progetto di coltivazione e ripristino ambientale deve seguire, oltre quanto disposto dalla L.R. 78/1998, dal PRAER e dagli artt. 5 e 8 delle Norme del PAERP, gli indirizzi specifici indicati per ciascuna area dal PAERP, fatte salve eventuali ulteriori prescrizioni impartite in sede di redazione del piano attuativo in attuazione delle norme sopra citate. Come previsto dal PRAER all'art. 4 dell'Elaborato 2 parte II e dal PAERP all'art. 5 comma 2 delle Norme Tecniche, al fine di incentivare il recupero delle cave dismesse che presentino situazioni di degrado ambientale e per le quali non vi sia preventivo impegno alla sistemazione, è ammessa la coltivazione, anche per aree diverse da quelle individuate nella carta delle cave dismesse da recuperare, previa approvazione di specifico piano attuativo in variante al Piano Operativo.

4. Il Comune, in attuazione di quanto previsto ai commi 1 e 2, emette apposito regolamento cave al fine di garantire, in coerenza con le norme ed i piani sovraordinati, un'efficace riduzione degli effetti negativi prodotti dall'attività di escavazione sull'ambiente e sulla popolazione. È prescritta una fascia di rispetto di 50 metri dagli edifici abitativi. Nelle more dell'approvazione del Regolamento Cave l'autorizzazione all'escavazione di cui alla L.R. 78/1998 è rilasciata nel rispetto di quanto previsto dai commi 1 e 2.

### **Articolo 132 Rapporto con il Regolamento Edilizio e con altri piani di settore**

1. La disciplina del presente Piano Operativo è integrata da quanto prescritto dal Regolamento Edilizio comunale, fermo restando che in caso di contrasto, di difformità definitorie e di deroghe, le Norme e gli elaborati grafici del Piano Operativo prevalgono sulle disposizioni del Regolamento Edilizio.

2. L'Amministrazione deve provvedere inoltre all'eventuale adeguamento del Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA) e degli altri Piani di Settore vigenti.

3. Il Piano Operativo è coordinato con il Piano Comunale di Protezione Civile, che ne costituisce parte integrante.

4. Il Piano Operativo è coordinato con il Piano delle attività estrattive.

5. Il Piano Operativo è coordinato con il Piano Eliminazione Barriere Architettoniche (PEBA). Nell'appendice alle presenti norme sono riportate le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano.

### **Articolo 133 Norme finali**

1. In caso di contrasto del presente Regolamento con prevalenti disposizioni di legge statale o regionale o comunque di fonte normativa sovraordinata trovano sola applicazione queste ultime.
2. Eventuali errori materiali sono sanabili in coerenza con le disposizioni di legge.
3. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione si rinvia alle disposizioni di legge e di regolamenti vigenti, sia nazionali sia regionale, in materia urbanistica, edilizia, paesaggistica e ambientale.
4. Sono sempre ammesse le deroghe derivanti dalla legislazione regionale e nazionale salvo per gli ambiti di trasformazione.
5. Il rimando alle disposizioni legislative si intende riferito alla legislazione vigente al momento di adozione del presente Piano Operativo. Sono fatte salve le disposizioni di legge che hanno un carattere prevalente sugli strumenti di pianificazione comunale. Non si applicano le disposizioni legislative che assumo carattere transitorio (ovvero valide fino alla data di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, quali, a titolo esemplificativo le disposizioni della LR 3/2017).
6. Le indicazioni grafiche relative alla viabilità di progetto sono meramente indicative e saranno definite, con valenza conformativa dei suoli, nella successiva progettazione definitiva.

## **APPENDICE 1: BOZZA DI REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI E LA COSTITUZIONE DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI**

1. Per diritto edificatorio si intende la previsione stabilita dal Piano operativo quale misura di compensazione urbanistica, di usufruire di una determinata quantità di Superficie edificabile (Se) che il titolare ha diritto di utilizzare su aree edificabili del territorio comunale nei modi e secondo le disposizioni all'uopo stabilite dal Piano Operativo stesso. I diritti edificatori sono generati dall'applicazione dell'indice di utilizzazione per misure di compensazione urbanistica previsto dal Piano Operativo per determinate aree destinate a servizi. La quantità di Superficie edificabile Se assegnata quale diritto edificatorio che si genera su una determinata area individuata nel Piano Operativo nel momento in cui la stessa viene ceduta gratuitamente al Comune, è definita con l'attribuzione del suddetto indice, espresso nel rapporto mq di Superficie edificabile Se su mq di Superficie fondiaria. La suddetta quantità di Superficie edificabile Se non può essere realizzata nell'area che l'ha generata (c.d. area di decollo) ma deve essere realizzata su altra area edificabile allo scopo asservita (c.d area di atterraggio) secondo le disposizioni del Piano Operativo. Il diritto edificatorio si intende solo potenziale nel senso che lo stesso diventerà effettivo e concreto solo nel momento del trasferimento della proprietà di detta area al Comune con apposito atto pubblico. In detto atto da trascrivere nei Registri Immobiliari deve essere indicata la quantità di Superficie edificabile Se generata quale diritto edificatorio dell'area ceduta nonché, eventualmente, l'area nella quale la suddetta Superficie edificabile Se viene realizzata. Diversamente la suddetta Superficie edificabile Se generata quale diritto edificatorio con la predetta cessione rimane in capo al titolare che la potrà utilizzare anche successivamente o cederla a terzi

2. Per specifici usi alla Superficie edificabile Se generata quale diritto edificatorio deve essere applicato un coefficiente di ponderazione funzionale per determinare, rispetto all'uso a cui è destinata, la Superficie edificabile Se effettivamente realizzabile a tale uso. In particolare

- la Superficie edificabile Se derivante da un servizio utilizzata per incrementare una funzione commerciale la Superficie edificabile Se effettivamente realizzabile a tali usi viene determinata utilizzando il coefficiente di 1,2
- la Superficie edificabile Se derivante da un servizio utilizzata per incrementare una funzione residenziale sociale la Superficie edificabile Se effettivamente realizzabile a tali usi viene determinata utilizzando il coefficiente 0,6

La Superficie edificabile Se effettivamente realizzabile può essere pertanto determinata solo quando sarà individuata l'area sulla quale verrà realizzata e il relativo specifico uso.

3. Il proprietario che intende cedere al Comune un'area che genera diritti edificatori deve presentare apposita istanza allegando copia integrale, compresi eventuali allegati grafici, del relativo titolo di proprietà Il competente ufficio SUE cura l'istruttoria che ha la finalità di verificare la rispondenza della domanda alle disposizioni del presente regolamento. L'istruttoria deve essere conclusa entro 30 (trenta) giorni dalla presentazione della domanda. Se l'istruttoria si conclude con esito negativo il responsabile del suddetto ufficio comunica all'interessato i motivi ostativi all'accoglimento della domanda. Se l'istruttoria si conclude positivamente la

domanda è sottoposta al competente Organo comunale per le relative determinazioni anche in ordine alla destinazione, natura, localizzazione e superficie dell'area nonché in ordine alle previsioni dei piani e dei programmi comunali per la realizzazione delle opere pubbliche. Le caratteristiche della superficie dell'area da cedere al Comune come sopra precisato debbono essere idonee per la realizzazione completa o comunque per una parte significativa, delle opere previste dai suddetti piani e programmi comunali. Quando la cessione di un'area che genera diritti edificatori è prevista in attuazione di un Piano Attuativo o Atto di Programmazione Negoziata con valenza territoriale o Permesso di costruire Convenzionato, il relativo procedimento segue la procedura per la formazione dei suddetti strumenti. A seguito della stipula dell'atto il Comune acquisisce la proprietà dell'area e il soggetto cedente acquista i diritti edificatori generati dalla cessione. Gli atti di cessione delle aree al Comune come sopra precisato devono essere redatti sotto forma di atto pubblico previo apposita deliberazione di approvazione dell'Organo comunale competente.

4. Per ogni atto di cessione al Comune di un'area che genera diritti edificatori viene rilasciato il certificato dei diritti edificatori e gli estremi dello stesso sono annotati nel registro di cui al successivo articolo. Il certificato dei diritti edificatori attesta, con riferimento all'atto di cessione, la quantità di diritto edificatorio espressa in mq di Superficie edificabile Se, la titolarità del diritto e gli estremi degli atti che hanno generato il diritto edificatorio. Il certificato deve essere richiesto al competente ufficio SUE dal titolare presentando apposita istanza ed allegando, ove non sia già agli atti d'ufficio, copia autentica del suddetto atto di cessione debitamente trascritto nei Registri Immobiliari.

5. I diritti edificatori sono liberamente commerciabili. Ai fini del presente regolamento è vietata la commercializzazione di diritti edificatori di quantità espressa in mq di Superficie edificabile Se inferiore a 10 (dieci) metri quadri. Il titolare degli stessi può trasferire e/o modificare i medesimi esclusivamente mediante atto notarile da trascrivere nei Registri Immobiliari. Nei suddetti atti di trasferimento e/o modifica dei diritti edificatori al fine di dare assicurazioni sulla correttezza ma anche sul fatto che non siano trasferiti e/o modificati diritti edificatori inesistenti, deve essere allegato il certificato dei diritti edificatori rilasciato dal Comune. Detti atti devono essere comunicati al competente ufficio SUE a cura dell'ufficiale rogante indicando gli estremi dell'atto (con tutte le variazioni relative ai diritti edificatori trasferiti e/o modificati) e della nota di trascrizione oppure allegando una copia dei suddetti atti alla comunicazione. Il predetto ufficio, eseguite le necessarie verifiche sui dati comunicati, provvede ad aggiornare il registro dei diritti edificatori apportando le necessarie variazioni.

6. I diritti edificatori si estinguono una volta che la quantità di diritto edificatorio espressa in mq di Superficie edificabile Se viene realizzata sull'area edificabile allo scopo asservita secondo le disposizioni del Piano Operativo (c.d area di atterraggio). Detto asservimento deve risultare da apposito atto notarile debitamente trascritto e deve essere presentato, unitamente al titolo ed agli altri documenti ed elaborati prescritti dalle vigenti disposizioni di legge e di regolamento, per la realizzazione dell'intervento sull'area edificabile asservita. La documentazione relativa all'area di pertinenza da presentare a corredo del Piano Attuativo o dell'Atto di Programmazione Negoziata con valenza territoriale o del Permesso di costruire Convenzionato deve essere integrata con apposita relazione con l'indicazione della

quantità di Superficie edificabile Se aggiuntiva da realizzare in forza dei diritti edificatori posseduti, fermo restando la determinazione della Superficie edificabile Se effettivamente realizzabile rispetto all'uso a cui è destinata. Detta relazione al pari di quella prescritta per l'area di pertinenza, deve essere asseverata da professionista abilitato e sottoscritta dalla proprietà. L'estinzione dei diritti edificatori è annotata nel registro dei diritti edificatori.

7. Il Comune, ai fini di una corretta gestione dei diritti edificatori, istituisce il registro dei diritti edificatori. Il Registro dei diritti edificatori è istituito al fine di consentire una adeguata gestione conservazione e pubblicizzazione delle cessioni dei diritti edificatori. Il registro è reso pubblico mediante pubblicazione sul sito web del Comune e tutti possono accedervi per la consultazione.

Nel registro devono essere annotate per ogni area che ha generato i diritti edificatori, in ordine cronologico, le seguenti informazioni

- a. l'indicazione dei riferimenti catastali e relativa superficie dell'area che ha generato la Superficie edificabile Se (c.d. area di decollo);
- b. la destinazione urbanistica dell'area risultante dal certificato;
- c. la quantità di diritto edificatorio espressa in mq di Superficie edificabile Se;
- d. gli estremi dell'atto pubblico di cessione dell'area al Comune e gli estremi della sua trascrizione nei Registri Immobiliari (notaio rogante, luogo, data, numero di raccolta e di repertorio; luogo, data, numero di registrazione e di trascrizione
- e. i dati identificativi del titolare dei diritti edificatori, persona fisica e/o giuridica;
- f. l'indicazione dei riferimenti catastali e relativa superficie dell'area edificabile dove viene realizzata in tutto o in parte la Sip (c.d area di atterraggio), con l'indicazione della Sip asservita a detta area quale diritto edificatorio risultante dall'atto pubblico;
- g. gli estremi del certificato dei diritti edificatori;
- h. gli estremi del titolo abilitativo con il quale i diritti edificatori sono stati sfruttati;
- i. l'estinzione del diritto edificatorio;
- j. l'annotazione degli atti di trasferimento dei diritti edificatori o di modifica o di sfruttamento successivo dei diritti edificatori debitamente trascritti nei Registri Immobiliari, riportando le relative informazioni sopra precisate.

Il suddetto registro è tenuto su supporto informatico; nello stesso possono essere riportate eventuali ulteriori indicazioni ritenute utili ai fini del presente regolamento nonché per assicurare la più ampia trasparenza e pubblicizzazione degli atti e/o dei contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori.

Il registro dei diritti edificatori è tenuto dal competente ufficio Sportello Unico per l'Edilizia. Detto ufficio cura altresì la compilazione del registro e la pubblicazione sul sito web del Comune. Compete inoltre al predetto ufficio l'eventuale consultazione cartacea e estrazione di copia in forma cartacea, secondo le disposizioni vigenti. Il registro non ha alcuna efficacia probatoria in merito alla cessione dei diritti edificatori e alle informazioni nello stesso annotate. A tali fini sono probatori gli atti e/o i contratti debitamente trascritti nei Registri Immobiliari che costituiscono, trasferiscono o modificano i diritti edificatori nonché le disposizioni del Piano Operativo.

## APPENDICE 2: ELENCO PIANI E PROGRAMMI ATTUATIVI E STATO DELLA LORO ATTUAZIONE

ID	OGGETTO	APPROVAZIONE
1	Piano di Recupero "Podere I Giannini", loc. Manziana	D.D.C. n. 17 del 22/01/2015
2	Piano di Recupero scheda n. 112 "Villa Colle Allegro"	D.D.C. n. 12 del 22/01/2015
3	Piano di Recupero scheda n. 187 "Il Pantano", loc. Manziana	D.D.C. n. 16 del 22/01/2015
4	Piano Attuativo per la realizzazione di un maneggio, loc. Stoppe d'Arca	D.D.C. n. 55 del 09/04/2015
5	Piano di Recupero relativo all' ex monastero di Santa Chiara	D.C.C. n.133 del 16/10/2013
6	Piano Attuativo per il consolidamento e ampliamento di un maneggio, loc. Tregozzano	D.D.C. n. 145 del 11/09/2014
7	Piano di Recupero ambientale, Loc. La Gemma	D.D.C. n. 147 del 11/09/2014
8	Piano di Recupero scheda n. 661, loc. Selvetella di Rigutino	D.D.C. n. 40 del 20/03/2015
9	Piano di Recupero scheda n. 761, via Anconetana	D.D.C. n. 43 del 13/03/2014
10	Piano di Recupero area ex lebole comparto C1a e C4	D.C.C. n.37 del 20/03/2015 VAR_D.C.C. n.93 del 29/10/2018
11	Piano Attuativo ampliamento complesso produttivo, loc. San Zeno	D.D.C. n. 100 del 12/06/2014
12	Piano Attuativo, Loc. Case Nuove di Ceciliano	D.D.C. n. 125 del 10/07/2014
13	Piano Attuativo per il consolidamento e ampliamento di un maneggio, loc. Campalle San Firenze	D.C.C. n. 43 del 06/03/2013
14	Piano di Recupero relativo al monastero di Santa Elisabetta, via XX Settembre	D.D.C. n. 40 del 13/03/2014
15	Piano di Recupero scheda n.37 "Villa Salmi", loc. Stoppe d'Arca	D.C.C. n. 65 del 19/04/2013
16	Piano Attuativo per la realizzazione di un centro polivalente pastorale-servizi scolastici di base, zona Saione	D.C.C. n.92 del 27/06/2012
17	Piano di Recupero per riutilizzo di un roccolo di caccia in disuso, loc. Olmo	D.C.C. n. 29 del 20/02/2013
18	Piano Attuativo per la realizzazione di un maneggio, loc. Scopeto	D.D.C. n. 28 del 27/02/2014
19	Piano di Recupero, Via delle Paniere	D.C.C. n. 27 del 20/02/2013

20	Piano Attuativo, loc. Ponte a Chiani	D.D.C. n. 170 del 20/11/2014
21	Piano Attuativo, loc. Palazzo del Pero	D.D.C. n. 140 del 17/12/2015
22	Piano di Recupero del complesso denominato Fattoria di Policiano in loc. Policiano	Provvedimento n.1767 del 09/06/2015
23	Piano di Recupero del complesso di casa Bulzia in localita' Rigutino	Provvedimento n. 1985 del 30/06/2015
24	Piano di Recupero, localita' San Giuliano	D.D.C. n. 114 del 19/10/2015
25	Piano di Recupero scheda n. 605 in loc. Ponte alla Chiassa, Poggio di Ponte	Provvedimento n. 607 del 03/03/2016
26	Piano di Recupero scheda n. 33 "Villa Santa Lucia" in localita' Sargiano	D.C.C. n.49 del 28/04/2016
27	Piano di Recupero scheda n. 497 "Palazzetta" in via della Filandra	Provvedimento n. 1141 del 28/04/2016
28	Piano di Recupero ex cinema Corso	D.C.C. n. 18 del 29/01/2010
29	Piano di Recupero ex cinema Politeama	D.C.C. n. 19 del 29/01/2010
30	Piano di recupero scheda "A051 Ranco di Frassineto"	Provvedimento n. 2590 del 29/09/2016
31	Piano di Lottizzazione Loc.Catona	D.C.C. n.121 del 25/09/2017
32	Opera Pubblica per la realizzazione della rotatoria all'intersezione tra via dei Carabinieri, raccordo urbano e raccordo autostradale	Provvedimento n. 2075 del 23/07/2018
33	Opera Pubblica per interventi di mitigazione del rischio idraulico in localita' Antria	Provvedimento n. 2688 del 25/09/2018
34	Piano di recupero scheda n. 474 Villa Rada	Provvedimento n. 3322 del 26/11/2018
35	Piano di Lottizzazione in loc. Cappuccini	D.C.C. n.113 del 21/12/2018
36	Opera pubblica per la realizzazione di marciapiede in localita' Rigutino sud lungo SR71.	Provvedimento n. 3272 del 21/11/2018
37	Opera Pubblica per il prolungamento della tangenziale nel tratto individuato dalle intersezioni con SR.71 umbro-casentinese e la SP.44 della Catona	D.C.C. n. 92 del 29/10/2018
38	Piano Attuativo in localita' San Leo	Provvedimento n. 2589 del 29/09/2016
39	Piano di recupero in localita' Querciolo	D.D.C. n. 113 del 19/10/2015
40	Piano di lottizzazione in loc. Ceciliano	D.C.C. n.181 del 07/06/2002



41	POLO_DIGITALE_I, loc. Pescaiola	PROGETTO APPROVATO CON DGC 101 DEL 24/02/2009
42	POLO_DIGITALE_II, loc. Pescaiola	PROGETTO APPROVATO CON DGC 215 DEL 22/03/2011
43	Comparto commerciale via Fratelli Rosselli (ex C/28)	D.C.C. n.350 del 21/11/2003_D.C.C. n.75 del 13/10/2006 PARAMETRI
44	Piano particolareggiato in loc. Ponte a Chiani (CARBONAIA)	D.C.C. n.332 del 27/11/1996
45	Piano di recupero loc. Ponte Nuovo	DCC n. 119 del 26/04/2009
46	Scalo merci loc. Indicatore	DCC n. 98 del 17/05/2007
47	Comparto A via Colombo (ex C/28)	D.C.C. n.350 del 21/11/2003
48	Piano Attuativo via dell'Acropoli	D.C.C. n. 50 del 23/04/2009
49	Piano di lottizzazione in loc. San Zeno	D.C.C. n. 209 del 18/07/2003
50	Piano Attuativo loc. Garbasso	D.C.C. n.53 del 23/04/2009
51	Piano di lottizzazione loc. Campo Marzio	D.C.C. n.200 del 14/11/2008
52	Piano di lottizzazione loc. Montoncello	D.C.C. n.180 del 30/06/2003
53	Piano di Recupero in loc. Cavoni Quarata	-
54	Comparto residenziale via Donatello	Provvedimento n.1761 del 09/06/2015
55	Comparto commerciale loc. San Lazzaro	D.C.C. n.45 del 20/03/2015
56	Comparto residenziale loc. Ceciliano	D.C.C. n.71 del 18/05/2012
57	PROGRAMMA INTEGRATO PESCAIOLA	D.D.C. n. 26 del 12/03/2012
58	Comparto residenziale via Sgricci	Provvedimento n.1762 del 09/06/2015
59	Comparto residenziale loc. Pantano	Provvedimento n.1764 del 09/06/2015
60	Comparto residenziale loc. Patrignone	-
61	Comparto residenziale loc. Chiassa Superiore	-
62	Piano Attuativo loc.Antria	D.D.C. n. 79 del 15/05/2014_VAR_D.C.C. n.82 DEL 24/9/2018
63	Comparto commerciale via Fulvio Croce	Provvedimento n.2006 del 01/07/2015
64	Comparto residenziale loc. Rigutino	D.C.C. n.63 del 22/03/2004
65	Piano di Lottizzazione relativo al comparto B lotto 3 dell'ASI 3.8 con contestuale Variante al PCI, area ex Caserma Cadorna	D.D.C. n.13 del 31/01/2014
66	COMPLESSO PRODUTTIVO ARTIGIANALE IN LOC. CASE NUOVE DI CECILIANO	D.C.C. n.70 del 16/07/2018

**PIANO OPERATIVO**

## E1 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

67	Piano Attuativo per l'ampliamento di un maneggio esistente posto in localita' Casa Stradino, Policiano	Provvedimento n. 1765 del 09/06/2015
68	Piano Attuativo per la realizzazione di un maneggio posto in localita Palazzetti, Montione	Provvedimento n.1766 del 09/06/2015
69	Comparto residenziale via Pacioli	D.C.C. n.44 del 20/03/2015
70	Piano di recupero scheda A024 in Loc. Monastero	Provvedimento n. 3321 del 26/11/2018
71	Piano di Recupero, via Concino Concini	D.D.C. n.135 del 29/07/2014
72	PA Pratantico	

### **APPENDICE 3: DISPOSIZIONI PER LA PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI VOLTI ALL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE IN AMBITO URBANO**

Il Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche (PEBA) è uno strumento di programmazione contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la individuazione degli interventi necessari al loro superamento per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni.

Il comune di Arezzo dispone di un Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (PEBA) redatto nel 2016 ed esteso al solo nucleo capoluogo.

#### ***Disposizioni per l'aggiornamento del Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche***

Il vigente Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche dovrà quindi essere aggiornato mediante:

- la sua estensione a tutte le parti interne al perimetro del centro abitato
- aggiornamento delle schede del piano vigente
- predisposizione delle schede per le parti del territorio non interessate dal vigente piano.

Particolare attenzione dovrà essere posta allo spazio pubblico non edificato. A tale fine si dovrà procedere individuando zone omogenee dal punto di vista delle problematiche connesse all'eliminazione delle barriere architettoniche.

In linea di massima l'aggiornamento del Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche dovrà partire da una macro-suddivisione del territorio così definita:

- nuclei di antica formazione: sono gli ambiti caratterizzati da edifici compatti e da strade di ridotte dimensioni che separano gli edifici fra loro contrapposti. Gli spazi dedicati alla mobilità di persone e mezzi rispondevano ad esigenze del tutto diverse dalle attuali. In tali ambiti, è molto difficile operare per migliorare l'accessibilità degli spazi pubblici in quanto i vincoli dovuti alla dimensione della carreggiata ed alle esigenze di garantire il traffico veicolare impediscono frequentemente ogni possibilità di azione. La fattibilità di interventi incisivi risulta condizionata da scelte che comportano una drastica riduzione della circolazione veicolare, la pedonalizzazione di alcune aree o comunque limitazioni del transito e della sosta.
- ambiti edificati dal dopoguerra alla fine degli anni 70: rappresentano le parti del territorio urbanizzato che si sono sviluppate in modo eterogeneo e nella quasi totalità dei casi inadeguato rispetto alle attuali esigenze di fruibilità degli spazi pubblici. Nella grande maggioranza dei quartieri nati in questo periodo sono presenti sedi stradali di larghezza inadeguata, con marciapiedi di dimensioni insufficienti rispetto a quelli della carreggiata non sempre idonei a garantire la percorribilità in sicurezza anche da parte di persone normodotate. In tale contesto il problema delle barriere fisiche è accentuato

dalla presenza di un numero di autoveicoli maggiori rispetto alle previsioni del periodo di costruzione; l'insufficiente spazio loro garantito induce comportamenti che, di fatto, tendono ad aggravare la situazione strutturale esistente. In questi ambiti l'intervento è inoltre reso più problematico da fenomeni ricorrenti, quali:

- presenza di manufatti e segnaletica che riduce ulteriormente le dimensioni dei marciapiedi;
- mancanza di continuità dei percorsi pedonali;
- pavimentazione tipologicamente diversificata che rende più difficoltosa la deambulazione.

In tale ambito si rendono di norma possibili interventi volti almeno al miglioramento delle condizioni di accessibilità esistenti, compatibilmente con i vincoli economici e tecnici derivanti dalla conformazione dell'edificato circostante.

- ambiti di più recente formazione: I quartieri della città nati negli ultimi anni presentano in genere problemi di minore entità. Ciò è dovuto sia all'entrata in vigore della specifica normativa in materia, sia alla cresciuta attenzione e all'interesse con cui è stato progressivamente affrontato il problema delle barriere architettoniche.

Alcune criticità sono comunque presenti negli spazi pubblici di più recente costruzione, in particolare nei casi dove l'accessibilità può risultare ostacolata dalla presenza di barriere sensoriali. Queste ultime richiedono soluzioni specifiche appropriate, distinte in riferimento alle varie tipologie di disagio, suscettibili peraltro di non risultare del tutto compatibili con le esigenze proprie dei diversi tipi di disabilità. Tali barriere sono, infatti, sorte in modo sistematico per il modo con cui è stata concepito e costruito il tessuto urbanistico, quando era ritenuta primaria e prioritaria, la mobilità veicolare, ovviamente a discapito di quella pedonale, che solo negli anni Settanta del trascorso secolo ha assunto rilievi importanti anche per il legislatore.

Pertanto i marciapiedi sono stati costruiti con modesta larghezza anche dove la carreggiata presentava dimensioni più rilevanti e con caratteristiche tali, pendenza trasversale, eterogeneità della pavimentazione, presenza di pali della pubblica illuminazione od altri manufatti in elevazione, da lasciare presagire una importanza marginale loro attribuita, in confronto ad altre opere di urbanizzazione.

Al fine di adeguare il Piano vigente, nelle nuove schede e in quelle esistenti, in particolare in relazione allo spazio pubblico non edificato, dovrà essere prevista l'esecuzione di opere di adattamento alle necessità motorie dei diversamente abili così riassumibili:

- garanzia della continuità planimetrica dei percorsi pedonali su tutte le strade comunali al fine di evitare tratti "senza sfondo" a causa della loro mancanza o in15
- , mediante ricostruzione di tratti o collegamenti con percorsi adiacenti;

- collegamenti con i percorsi paralleli o adiacenti separati dalla carreggiata stradale per mezzo di attraversamenti pedonali complanari o, in alternativa raccordati mediante raccordi altimetrici
- allargamento dei marciapiedi fino alla larghezza minima di 1,50 m, al loro dei manufatti da cui non si possa prescindere la presenza;
- spostamento dei pali della pubblica illuminazione al fine di garantire una larghezza netta per il transito dei pedoni di almeno 1,0 m;
- spostamento e/o modifica di ogni altro manufatto in elevazione presente negli spazi pedonali al fine di garantire una analoga larghezza minima di transito
- eliminazione di ogni discontinuità altimetrica all'interno dei percorsi pedonali dovute a lapidi, chiusini di manufatti interrati o ad interazione con strutture di proprietà pubbliche o private adiacenti
- realizzazione di raccordi altimetrici per garantire la continuità dei percorsi in corrispondenza dei passaggi pedonali
- stesa di manti di usura o posa di pavimentazioni al fine di assicurare la massima regolarità del piano di calpestio.

Per le aree e i percorsi riservati ai pedoni all'interno della viabilità veicolare si prescrivono i seguenti criteri di progettazione che andranno ulteriormente specificati in fase di adeguamento del piano:

- le barriere architettoniche dovute a sottopassi o sovrappassi dovranno essere eliminate salvo non esistano facili percorsi pedonali alternativi
- i percorsi pedonali dovranno essere prolungati, con le medesime caratteristiche tecniche, fino all'accesso delle costruzioni, all'interno delle relative aree di pertinenza. I percorsi pedonali dovranno avere una larghezza minima di 1,50 m. con tratti, nei luoghi di maggiore traffico, aventi una larghezza minima di 1,80 m.
- in presenza di passaggi obbligati la larghezza potrà essere ridotta, per tratti comunque brevi, fino a 1,0 m.
- la pendenza trasversale non può superare l'1%
- la differenza di quota senza ricorso a rampe non dovrà superare i 2,5 cm e dovrà essere arrotondata o smussata
- la pendenza di eventuali rampe di collegamento tra piani orizzontali diversi varia in funzione della lunghezza delle rampe stesse; più precisamente:
  - per rampe fino a 0,50 m. la pendenza massima è del 12%
  - per rampe fino a 2,00 m. la pendenza massima è dell'8%
  - per rampe fino a 5,00 m, la pendenza massima è del 7%
  - oltre i 5,00 m. la pendenza massima è del 5%
- qualora a lato della rampa si presenti un dislivello superiore a 20 cm, la rampa dovrà avere un cordolo di almeno 5 cm di altezza
- gli attraversamenti stradali dovranno avere le stesse caratteristiche dei percorsi pedonali su marciapiede
- nel caso di attraversamenti di strade con elevato traffico e, in ogni caso, in caso di strade con più di 2 corsie per senso di marcia, dovranno essere predisposte isole salvagente di almeno 1,50 m di larghezza
- gli attraversamenti semaforizzati dovranno essere dotati di segnalazioni acustiche

- la pavimentazione delle aree e dei percorsi pedonali dovrà essere in materiale antiscivolo, compatto ed omogeneo
- dovranno essere utilizzati materiali o rilievi diversi atti a consentire la percezione di segnalazioni ed orientamenti per i non vedenti
- non sono ammesse fessure in griglie o altri manufatti con larghezza o diametro superiore a 2 cm
- nelle aree di sosta deve essere riservato almeno un parcheggio in aderenza alle aree pedonali al fine di agevolare il trasferimento dei passeggeri disabili dall'autovettura ai percorsi pedonali stessi
- nei parcheggi con custodia dei veicoli dovranno essere riservati ai non deambulanti almeno un posto auto ogni trenta posti auto o frazioni
- in caso di parcheggio posto ad un piano diverso da quello del marciapiede, il collegamento con lo stesso dovrà avvenire con un sistema di ascensori o rampe

Al fine di adeguare il Piano vigente, nelle nuove schede e in quelle esistenti, in particolare in relazione agli edifici pubblici, oltre a quanto previsto dalla legislazione vigente, dovrà essere prevista l'esecuzione di opere di adattamento alle necessità motorie dei diversamente abili così riassumibili:

- al fine di consentire la più ampia partecipazione alla vita associativa, ricreativa e culturale, nei luoghi per riunioni o spettacoli facenti parte di edifici di interesse sociale, almeno una zona dovrà essere utilizzabile anche da persone a ridotte o impedite capacità fisiche; tale zona dovrà garantire le seguenti prestazioni minime:
  - essere raggiungibile preferibilmente mediante un percorso continuo e raccordato con rampe o mediante ascensore in alternativa ad un percorsi con scale
  - essere dotata di posti liberi riservati per le persone utilizzando sedie a rotelle in un numero pari a un posto ogni 400 posti o frazione
  - i posti liberi riservati alle persone con difficoltà di deambulazione dovranno essere di facile accesso, su pavimento orizzontale; dovrà inoltre avere dimensioni tali da garantire la manovra o lo stazionamento di una carrozzina
  - nelle nuove costruzioni e, ove possibile, negli interventi sugli edifici esistenti, dovrà essere prevista l'accessibilità al palco e l'adeguamento di almeno un camerino spogliatoio anche per persone in carrozzina
- All'interno dei locali di servizio pubblico o aperti al pubblico, la disposizione e le caratteristiche degli arredi dovranno garantire la possibilità di utilizzo e movimento anche a persone in carrozzina ed in particolare dovranno essere garantite le seguenti prestazioni minime:
  - a) all'interno di uffici amministrativi, ecc. i banconi e i piani di appoggio utilizzati per le normali operazioni dal pubblico dovranno essere predisposti in modo che almeno una parte di essi siano accostabili da una carrozzina e permettano al disabile di espletare tutti i servizi;
  - b) nel caso di adozione di bussole, percorsi obbligati, cancelletti a spinta, ecc., occorre che questi siano dimensionati in modo da garantire il passaggio di una carrozzina;

c) eventuali sistemi di apertura e chiusura, se automatici, dovranno essere temporalizzati in modo da permettere un agevole passaggio anche a disabili su carrozzina.

- per i trasporti pubblici di persone dovrà sempre essere assicurata la possibilità, alle persone con difficoltà di deambulazione, di accedere in piano alle stazioni e/o ai mezzi di trasporto ricorrendo, se necessario, a rialzo di marciapiedi, passerelle, rampe fisse o mobili od altri idonei mezzi di elevazione per lo spostamento verticale di persone.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia realizzati su edifici vincolati dovranno essere realizzati in conformità con le “*Linee guida per il superamento delle barriere architettoniche nei luoghi di interesse culturale*” redatte dalla Commissione per l'analisi delle problematiche relative alla disabilità nello specifico settore dei beni e delle attività culturali di cui al Decreto del Ministero per i beni e le attività culturali del 28 marzo 2008.

### ***Disposizioni per gli ambiti oggetto di trasformazione e per i progetti di opere pubbliche***

Per tutti gli ambiti soggetti a piano urbanistico attuativo o a Progetto Unitario Convenzionato e per gli interventi pubblici dovranno essere predisposti specifici elaborati con le seguenti informazioni:

- mappatura delle funzioni degli spazi
- mappatura degli accessi, dei percorsi e della segnaletica
- rilievo degli ostacoli, delle barriere architettoniche e delle accessibilità non agevoli
- stima relativa alla loro eliminazione
- priorità degli interventi.