COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica e Governo del Territorio

Piano Operativo
2019

PO

E Piano Operativo

E1 Norme tecniche di attuazione

Sindaco
Alessandro Ghinelli

Assessore
Francesca Lucherini

Responsabile del Procedimento
Ing. Paolo Frescucci

RTI Raggruooamento Temporaneo di Professionisti
Studio D:RH Architetti associati
Arch. Sergio Dinale
Criteria srl
Arch. Luca di Figlia
Dott. Pian.t. Matteo Scamporrino
Avv. Agostino Zanelli Quarantini

E1

Norme tecniche di attuazione

Adozione: DCC n.63/2019 Approvazione: DCC n.134/2021

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

Dirigente Servizio Pianificazione Urbanistica
Ing. Paolo Frescucci

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

Direttore Ufficio Edilizia
Geom. Gianna Pezzuoli

Ufficio del Piano
Arch. Omero Angeli
Dott.ssa Antonella Benocci
Sig. Matteo Borri
Dott.ssa Francesca Calabri
Arch. Fulvia Comanducci
Arch. Elisabetta Dreassi
Geol. Alessandro Forzoni
Geom. Valentina Mazzoni
Dott. Vincenzo Oliva
Arch. Laura Pagliai
Ing. Deborah Romei
Arch. Laura Rogialli
Geol. Annalisa Romizi
Pianificatore Territoriale Lorenzo Spadaccini
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
Dott. Pian.t. Giulio Brocco

Criteria srl
Arch. Paolo Falqui
Ing. Paolo Bagliani
Ing. Roberto Ledda
Biol. Patrizia Carla Sechi
Geol. Andrea Soriga
Arch. Laura Zanini
Dott.ssa Giulia Cubadda
Dott. Riccardo Frau
Arch. Veronica Saddi
Ing. Gianfilippo Serra
Dott. Vittorio Serra
Dott.ssa Cinzia Marcella Orrù
Arch. Salvatore Manca

Indagini geologiche e idrauliche
Geol. Maurizio Costa
Geol. Antonio Pitzalis
Ing. Nicola Buchignani (Prima STP)
Ing. Pietro Chiavaccini
Ing. Elisa Formica

Dott. Pian.t. Matteo Scamporrino
Arch 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
Articolo 3 bis Corrispondenza fra disciplina del PO e DM 1444/68....4
TITOLO II DEFINIZIONI E MODALITA' ATTUATIVE....6
Articolo 4 Definizioni urbanistiche ed edilizie....6
Articolo 5 Tipologie degli interventi edilizi....6
Articolo 6 Modalità attuative degli interventi edilizi....6
Articolo 7 Permesso di Costruire Convenzionato....7
Articolo 8 Progetti Unitari Convenzionati....7
Articolo 9 Ambiti di trasformazione soggetti a Piano urbanistico attuativo....8
TITOLO III DESTINAZIONI D'USO....12
Articolo 10 Disposizioni generali....12
Articolo 11 Classificazione delle destinazioni d'uso e carico urbanistico....12
Articolo 12 Dotazioni di parcheggi privati in relazioni al carico urbanistico....15
TITOLO IV PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA, MISURE DI INCENTIVAZIONE...17
Articolo 13 Perequazione urbanistica....17
Articolo 14 Compensazione urbanistica....17
Articolo 15 Misure di incentivazione....19
Articolo 15 bis Disposizioni su trasferimenti volumetrici....21
TITOLO V VINCOLI E TUTELE....23
Articolo 16 Vincoli e fasce di rispetto....23
Articolo 17 Beni culturali....24
Articolo 18 Beni paesaggistici....24
Articolo 18 bis Particolari disposizioni per gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico....26
Articolo 18 ter Particolari disposizioni per le aree tutelate per legge....32
Articolo 19 Aree di potenziale interesse e tutela archeologica....34
Articolo 20 Aree appartenenti alla rete ecologica comunitaria Natura 2000....35
Articolo 20 bis Interventi di mitigazione paesaggistica e ambientale del bordo edificato..35

PARTE II GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI....36
TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI PER IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE....37
Articolo 21 Patrimonio edilizio esistente....37
Articolo 22 Interventi ammessi nel patrimonio edilizio esistente....37
Articolo 23 Edifici esistenti e diritti edificatori....37
Articolo 24 Patrimonio storico urbano ed extraurbano....38
Articolo 24 bis Disposizioni per la sostituzione edilizia....42
Articolo 24 ter Piano attuativo dell'area Parco del Pionta....42
Articolo 24 quater. Edifici soggetti a "Restauro" e edifici soggetti a "Ristrutturazione edilizia conservativa"....46
TITOLO II IL TERRITORIO URBANIZZATO....47
Capo I MODALITA' DI CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO....47
Articolo 25 Classificazione del territorio urbanizzato per ambiti funzionali....47
Articolo 26 Ambiti non specializzati della mixitè urbana....47
Articolo 27 Ambiti specializzati....48
Capo II MODALITA' DI INTERVENTO NEL TERRITORIO URBANIZZATO....49
Articolo 28 Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione: centro storico del capoluogo....49
Articolo 29 Parchi, giardini pubblici e aree verdi interne al centro storico del capoluogo.61
Articolo 30 Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione esterni al centro storico del capoluogo....63
Articolo 31 Ambiti a bassa trasformabilità di recente formazione esito di processi unitari a carattere identitario....65
Articolo 32 Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana....67
Articolo 33 Ambiti a media trasformabilità della produzione....69
Articolo 34 Ambiti a media trasformabilità del commercio....71
Articolo 35 Ambiti ad alta trasformabilità....72
Articolo 36 Ambiti non trasformabili....73
TITOLO III IL TERRITORIO RURALE....74
Capo I CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE....74
Articolo 37 Il territorio rurale....74
Articolo 38 Obiettivi di Piano e qualità del territorio rurale (art. 68 LR65/2014)....74
Articolo 39 Articolazione e classificazione del territorio rurale....75
Articolo 40 Aree ad elevato grado di naturalità (TR.N)....75
Articolo 41 Aree agricole e forestali (TR.A)....76
Capo II DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO RURALE....77

Sezione I Disciplina degli ambiti urbanistici omogenei....77
Articolo 42 Aree ad elevato grado di naturalità (TR.N): Disciplina generale....77
Articolo 43 TR.N1 - Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana....78
Articolo 44 TR.N2 - Sistema ambientale collinare dell'Alpe di Poti e di Sargiano....79
Articolo 45 TR.N3 - Sistema ambientale fluviale della valle dell'Arno....81
Articolo 46 TR.N4 - Corridoio fluviale e ripariale del Canale Maestro....82
Articolo 47 TR.N5 – Sistema ambientale dei versanti collinari di La Loggia e Punta Poggio82
Articolo 48 Aree agricole e forestali (TR.A): disciplina generale....83
Articolo 49 TR.A1 Ambiti agricoli di fondovalle....84
Articolo 50 TR.A2 Ambiti agricoli di alta pianura....85
Articolo 51 TR.A3 Ambiti agricoli di fondovalle ampio - Valle dell'Arno....86
Articolo 52 TR.A4 Ambiti agricoli di pianura - Piana di Arezzo, Cafaggio e Meliciano....87
Articolo 53 TR.A5 Ambiti agricoli di pianura - Valdichiana....88
Articolo 54 TR.A6 Ambiti agricoli della pianura bonificata....90
Articolo 55 TR.A7 Ambiti agricoli collinari....90
Articolo 56 TR.A8 Versanti agricoli terrazzati....92
Articolo 57 Nuclei rurali....93
Sezione II Disciplina delle aree di rispetto e salvaguardia....94
Articolo 58 Ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici....94
Articolo 59 Ambiti periurbani....95
Articolo 60 Aree di pertinenza delle ville e giardini di non comune bellezza ed edifici specialistici antichi....96
Articolo 61 Ambito di salvaguardia del pedecolle di Rigutino e Policiano....96
Articolo 62 Rilievi insulari....97
Articolo 63 Elementi della rete ecologica locale....97
Articolo 64 Viabilità storica....98
Capo III DISPOSIZIONI PER IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NEL TERRITORIO RURALE....100
Articolo 65 Interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente....100
Articolo 66 (articolo eliminato)....100
Articolo 67 Condizioni per il mutamento di destinazione d'uso agricola....100
Articolo 68 Sistemazioni pertinenziali degli edifici....102
Articolo 69 Edifici e attività produttive, commerciali, direzionali e di servizio e turistico-ricettive esistenti diffuse nel territorio rurale....102
Capo IV DISPOSIZIONI PER GLI INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE....105
Articolo 70 Criteri di localizzazione....105
Articolo 71 Caratteri tipologici....105
Articolo 72 Locali pertinenziali interrati e seminterrati....106

Articolo 73 Aree di pertinenza....107
Articolo 74 Recinzioni dei fondi agricoli....107
Capo V MODALITÀ DI INTERVENTO NEL TERRITORIO RURALE....109
Articolo 75 Soggetti e modi di intervento....109
Sezione I Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo....109
Articolo 76 Trasformazioni consentite mediante intervento edilizio diretto....109
Articolo 77 Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo 109
Articolo 78 Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola....110
Articolo 79 Manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti al suolo...111
Articolo 80 Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del Programma Aziendale....111
Articolo 81 Costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie minime 112
Sezione II Disciplina delle trasformazioni con Piano Aziendale....114
Articolo 82 Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (art. 74 LR65/2014)....114
Articolo 83 Interventi di miglioramento paesaggistico ambientale....114
Articolo 84 Superfici fondiarie minime e parametri dimensionali....115
Articolo 85 Interventi di nuova edificazione....116
Articolo 86 Abitazioni rurali tramite PAPMAA....116
Articolo 87 Annessi agricoli tramite PAPMAA....117
Sezione III Disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo....118
Articolo 88 Interventi consentiti....118
Articolo 89 Manufatti per l'attività agricola amatoriale....118
Articolo 90 Manufatti per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie e per la pesca, maneggi e pensioni per animali di affezione, campeggi....119
PARTE III SERVIZI E ATTREZZATURE....122
TITOLO I CLASSIFICAZIONE E ARTICOLAZIONE DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE....123
Capo I MODALITA' DI CLASSIFICAZIONE....123
Articolo 91 Articolazione dei servizi....123
Articolo 92 Servizi con consumo di suolo edificati....123
Articolo 93 Servizi con consumo di suolo prevalentemente non edificati....124
Articolo 94 Servizi senza consumo di suolo....124
Articolo 95 Servizi senza consumo di suolo funzionali alla rete ecologica....124
Articolo 96 Ambiti funzionali alla rete ecologica in ambito urbano....125

Articolo 97 Attrezzature della mobilità: parcheggi....125
Articolo 98 Attrezzature della mobilità: ambiti ferroviari....125
Articolo 99 Attrezzature della mobilità: ambito aeroportuale....125
Articolo 100 Attrezzature della mobilità: viabilità....126
Articolo 101 Attrezzature della mobilità: percorsi pedonali e ciclabili....126
Articolo 102 Attrezzature della mobilità: altri impianti....127
TITOLO II MODALITA' ATTUATIVE DELLE PREVISIONI RIGUARDANTI I SERVIZI....129
Articolo 103 Modalità di acquisizione dei suoli destinati ai servizi....129
Articolo 104 Realizzazione di servizi da parte di amministrazioni pubbliche anche mediante affidamento a terzi....130
Articolo 105 Realizzazione di servizi da parte di soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale....130
Articolo 106 Indici e parametri per i servizi realizzati da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale....130
Articolo 107 Aree per servizi negli ambiti di trasformazione....132
Articolo 108 Aree per servizi negli ambiti assoggettati a Progetti Unitari Convenzionati…133
Articolo 109 Aree per servizi negli ambiti assoggettati a Permessi di Costruire Convenzionati....133
Articolo 110 Aree per servizi negli interventi di mutamento delle destinazioni d'uso....134
Articolo 110 bis Dimensionamento minimo aree a standard....134
PARTE IV TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI....136
TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE....137
Articolo 111 Previsioni quinquennali del Piano Operativo....137
TITOLO II DISPOSIZIONI SPECIFICHE RELATIVE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE....143
Articolo 112 UTOE 1. Sistema urbano della città murata....143
Articolo 113 UTOE 02 - Corridoio ferroviario e dei servizi urbani....151
Articolo 114 UTOE 03 - Settore urbano meridionale di Saione, San Donato e Pescaiola…166
Articolo 115 UTOE 04 - Direttrice insediativa della via Fiorentina....172
Articolo 116 UTOE 06 – Sistema collinare ed insediativo di Agazzi e della Piana di Molin Bianco....180
Articolo 117 UTOE 07 - Piana agricola urbanizzata di Santa Firmina e Bagnoro....182
Articolo 118 [UTOE 08 – Quartieri e attrezzature ambito "Stadio" e parco collinare....183
Articolo 119 UTOE 10 – Margine agricolo orientale di Staggiano....184
Articolo 120 UTOE 11 - Piana agricola di Arezzo....188
Articolo 120 bis UTOE 12 - Sistema della piana alluvionale recente dell'Arno....225
Articolo 121 UTOE 14 - Piana agricola urbanizzata occidentale (da Indicatore a Battifolle) 227

Articolo 122 UTOE 15 - Val di Chiana e sistema della bonifica Leopoldina.....233
PARTE V FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA.....241
Articolo 123 Condizioni di fattibilità.....241
Articolo 124 Fattibilità Geologica.....242
Articolo 125 Fattibilità Idraulica.....244
Articolo 126 Fattibilità Sismica.....245
Articolo 127 Criteri di fattibilità degli interventi.....246
Articolo 127 bis Aree per la riduzione del rischio idraulico.....248
Articolo 127 ter - Fattibilità nella aree interessate da notizie storico inventariali di inondazioni I3*.....248
PARTE VI DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....249
Articolo 128 Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie.....249
Articolo 129 Piani Attuativi vigenti e programmi in corso.....249
Articolo 130 Indirizzi per la revisione dei piani attuativi vigenti.....250
Articolo 131 Aree per attività estrattive.....250
Articolo 131 bis Impianti di distribuzione carburanti.....251
Articolo 131 ter Conformazione al Progetto di Paesaggio "Le Leopoldine in Val di Chiana" 251
Articolo 131 quater "Impianti per la produzione di energia fotovoltaica in ambito urbano" 254
Articolo 131 quinquies "Impianti per la produzione di energia fotovoltaica in territorio rurale".....254
Articolo 132 Rapporto con il Regolamento Edilizio e con altri piani di settore.....258
Articolo 133 Norme finali.....258
APPENDICE 1: schede norma lotti liberi.....260
APPENDICE 2: Elenco piani e programmi attuativi e stato della loro attuazione.....265
APPENDICE 3: DISPOSIZIONI per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano.....270

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:

- E1. Norme Tecniche di Attuazione
- E1.1.a Schede normative Centro storico del capoluogo
- E1.2. Schede normative - Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio
- E1.3 Schede normative centri antichi ed aggregati
- E2.1 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),
- E2.2 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),
- E2.3 Ambito di applicazione della disciplina, scala 1:15.000 (intero territorio comunale, 4 fogli)
- E3.1 Vincoli e fasce di rispetto, scala 1:15.000 (intero territorio comunale, 4 fogli),
- E3.2 Ambiti e aree di pertinenza e salvaguardia, scala 1:15.000 (intero territorio comunale, 4 fogli),
- E3.3 Carta del grado di tutela archeologica, scala 1:15.000 (intero territorio comunale, 4 fogli), 1:10.000 (territorio urbanizzato ambito centrale)
- E4 Zone territoriali omogenee, scala 1:30.000 (intero territorio comunale, 1 foglio), 15.000 (territorio urbanizzato ambito centrale, 4 fogli)
- E5.1 Relazione geologica della fattibilità degli interventi
- E5.2 Schede di fattibilità
- E5.3.1-3 Fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi
- E6 Relazione illustrativa di sintesi
- Dimensionamento PS/PO

- Relazione monitoraggio

2. Hanno valore prescrittivo i seguenti elaborati:

- E1. Norme Tecniche di Attuazione
- E1.1.a Schede normative Centro storico del capoluogo
- E1.2. Schede normative - Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio
- E1.3 Schede normative centri antichi ed aggregati
- E2.1 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),
- E2.2 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)
- E2.3 Ambito di applicazione della disciplina, scala 1:15.000 (intero territorio comunale, 4 fogli)
- E3.1 Vincoli e fasce di rispetto, scala 1:15.000 (intero territorio comunale, 4 fogli),
- E3.2 Ambiti e aree di pertinenza e salvaguardia, scala 1:15.000 (intero territorio comunale, 4 fogli),
- E3.3 Carta del grado di tutela archeologica, scala 1:15.000 (intero territorio comunale, 4 fogli), 1:10.000 (territorio urbanizzato ambito centrale)
- E4 Zone territoriali omogenee, scala 1:30.000 (intero territorio comunale, 1 foglio), 15.000 (territorio urbanizzato ambito centrale, 4 fogli)
- E5.1 Relazione geologica della fattibilità degli interventi
- E5.2 Schede di fattibilità
- E5.3.1-3 Fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi.

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 invarianti strutturali.

Articolo 3 bis Corrispondenza fra disciplina del PO e DM 1444/68.

1. La seguente tabella riporta la corrispondenza fra gli ambiti di applicazione della disciplina del PO e le Zone territoriali omogenee di cui al Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444.

ZTO	Ambiti di applicazione della disciplina del PO
A	Centro storico del capoluogo
A	Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione
A	Ambiti non trasformabili a tutela dei nuclei di antica formazione
A	Ambiti non trasformabili funzionali alla rete ecologica
A	Centri antichi ed aggregati
A	Nuclei rurali
A	Piani Attuativi vigenti e programmi in corso
B	Ambiti a bassa trasformabilità di recente formazione esito di processi unitari a carattere identitario
B	Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixitè urbana
B	Ambiti non trasformabili a tutela paesaggistica degli ambiti residenziali
B	Ambiti non trasformabili funzionali alla rete ecologica
C	Ambiti ad alta trasformabilità con Progetto Norma soggetti a PUA
C	Ambiti ad alta trasformabilità non specializzati soggetti a PdCC
C	Ambiti ad alta trasformabilità non specializzati soggetti a PUC
C	Piani Attuativi vigenti e programmi in corso
D	Ambiti a media trasformabilità del commercio
D	Ambiti a media trasformabilità della produzione
D	Ambiti ad alta trasformabilità del commercio soggetti a PUC
D	Ambiti ad alta trasformabilità della produzione soggetti a PdCC
D	Ambiti ad alta trasformabilità della produzione soggetti a PUC
D	Ambiti non trasformabili funzionali alla rete ecologica
D	Impianti di distribuzione carburante
D	Piani Attuativi vigenti e programmi in corso
E	Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana
E	Sistema ambientale collinare dell'Alpe di Poti e di Sargiano
E	Sistema ambientale fluviale della valle dell'Arno
E	Corridoio fluviale e ripariale del Canale Maestro
E	Sistema ambientale dei versanti collinari di La Loggia e Punta Poggio
E	Ambiti agricoli di fondovalle
E	Ambiti agricoli di alta pianura
E	Ambiti agricoli di fondovalle ampio (valle dell'Arno)
E	Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano)

- E Ambiti agricoli di pianura (Valdichiana)
- E Ambiti agricoli della pianura bonificata
- E Ambiti agricoli collinari
- E Versanti agricoli terrazzati
- E Ambiti non trasformabili a tutela dei nuclei di antica formazione
- E Ambiti non trasformabili funzionali alla rete ecologica
- E Area di tutela aeroportuale
- E Area estrattiva di cava
- E Recupero ambientale delle superfici di cava
- F Aree per servizi e attrezzature collettive
- F Ambiti ad alta trasformabilità con Progetto Norma soggetti a PUA
- F Ambiti non trasformabili funzionali alla rete ecologica
- F Piani Attuativi vigenti e programmi in corso

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. Il Piano di Recupero è ammesso nei casi nei quali il Piano Operativo identifichi "zone connotate da condizioni di degrado";
- **progetti di opere pubbliche** ai sensi della normativa vigente in materia.

2. 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, cosi come l'aggiustamento dei confini determinato dal passaggio di scala, la corrispondente rettifica non comporta variante al Piano Operativo.

3. 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. E' consentita la possibilità di ricorso a collaudi parziali in quanto collegati all'individuazione di stralci funzionali.

4. Qualora gli interventi includano aree di proprietà privata, destinate a servizi pubblici (viabilità, parcheggi, piste ciclabili, marciapiedi, percorsi pedonali, verde), per le quali non sia possibile l'acquisizione in proprietà da parte del Comune o da parte dei titolari dei rimanenti immobili compresi negli ambiti di trasformazione, la stipula della convenzione o la sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo sono condizionate alla dichiarazione di uso pubblico di tali aree di proprietà di terzi.

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 Convenzionati si fa riferimento alle disposizioni di cui al Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 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.

4. Gli interventi sono ammessi in presenza delle opere di urbanizzazione primaria; qualora le opere siano da integrare, la convenzione dovrà prevedere l'impegno alla loro realizzazione. Tale impegno dovrà essere accompagnato da specifica polizza fidejussoria. Le opere edilizie potranno essere realizzate solo a seguito della realizzazione di dette opere.

5. Fino all'approvazione del Permesso di Costruire Convenzionato e dopo l'attuazione dello stesso, all'interno delle aree soggette a Permesso di Costruire Convenzionato sono ammessi gli interventi di cui all'art. 22 di Piano Operativo e le destinazioni compatibili con quelle indicate nelle rispettive schede.

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 dall'organo comunale competente, in ragione dell'attribuzione esplicita all'interno della scheda di precise indicazioni per il convenzionamento, con le procedure indicate al comma 5 dello stesso art.121.

4. (comma eliminato)

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 gli interventi di cui all'art. 22 delle presenti norme.

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.

10. Gli interventi sono ammessi in presenza delle opere di urbanizzazione primaria; qualora le opere siano da integrare, la convenzione dovrà prevedere l'impegno alla loro realizzazione. Tale impegno dovrà essere accompagnato da specifica polizza fidejussoria. Le opere edilizie potranno essere realizzate solo a seguito della realizzazione di dette opere.

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 si attuano con piani o programmi attuativi, che dovranno risultare preordinati al perseguimento degli obiettivi indicati nelle presenti disposizioni. Prescrizioni, destinazioni d'uso e parametri individuati all'interno delle schede di indirizzo sono da considerarsi vincolanti.

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 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 Tecniche di Attuazione e rappresentati 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 gli interventi di cui all'art. 22 delle presenti norme.

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. (comma eliminato)

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. I contenuti delle schede di indirizzo sono da ritenersi conformativi e prescrittivi in termini di quantità, parametri urbanistici, funzioni.

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. Non è mai ammessa la monetizzazione delle superfici per servizi. 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 intende aggiuntiva a quella derivante 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. (comma eliminato)

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 determinate 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. Lo schema direttore ha valore prescrittivo per i successivi stralci ma non conformativo e può essere modificato fatti salvi i principi in base ai quali è stato redatto.
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.

Le aree escluse dagli ambiti di intervento, in seguito alle rettifiche saranno ricomprese nel tessuto contermine sottostando alle relative norme.

Procedimento formativo

17. Prima della redazione del progetto di un piano o programma attuativo, 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. Relativamente alle modalità di approvazione del piano attuativo si applicano le procedure di cui all'art. 111 della L.R. 65/2014.

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° 1265, 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:

Destinazione attuale	*Destinazione prevista*	*Onerosità*
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 agli interventi rivolti al suo adeguamento allo stesso, gli interventi di cui all'art. 22 delle presenti norme.

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. anche 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 queste ultime siano prive di carattere molesto, nocivo o inquinante 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. Sono ammesse le attività commerciali connesse alla produzione 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: 2 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 D.P.G.R. 23/R/2020, 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 D.P.G.R. 23/R/2020, 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. Le quantità di parcheggi di relazione stabiliti dal D.P.G.R. 23/R/2020 non possono coincidere con i parcheggi privati pertinenziali di cui dalla legge 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, così come modificata dalla legge 122/1989, mentre possono coincidere con le quantità eccedenti derivanti dall'applicazione del presente comma.

4. Non è richiesta la verifica degli standard minimi del Regolamento Regionale 23R/2020:

a) nelle zone omogenee A ai sensi del DM 1444/68;

b) nelle zone omogenee B ai sensi del DM 1444/68, limitatamente agli esercizi di vicinato in quanto strettamente connessi alla destinazione residenziale;

c) nelle altre zone, solo per gli edifici esistenti già a destinazione commerciale.

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

6. In caso di frazionamento a seguito di ampliamento devono essere garantite le seguenti dotazioni:

- 1 posto auto per unità immobiliari fino a 50 mq;

- 2 posti auto per unità immobiliari oltre i 50 mq.

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.

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.

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

Articolo 14 Compensazione urbanistica

1. Ai fini dell'applicazione delle misure di compensazione urbanistica valgono le seguenti definizioni:

- **diritto edificatorio**: si tratta di un istituto che si ottiene con la privazione di un bene durevole derivante dalla delocalizzazione di volumi esistenti oggetto di demolizione;

- **credito edilizio**: si tratta di un istituto derivante da patti di compensazione di cui all'art. 101 della L.R. 65/2014 e completamente regolamentato dalla stessa legge.

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 crediti edilizi, 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 credito edilizio 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 crediti edilizi derivanti da compensazione urbanistica finalizzata alla infrastrutturazione del territorio, istituisce il registro dei crediti edilizi e 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 anche ricadenti all'interno delle aree di tutela come identificate agli art. 16 e 18 che determinano un impatto paesaggistico e ambientale negativo applicabile secondo le modalità indicate all'art. 23.

2. L'utilizzo dei crediti edilizi è consentito all'interno del Perimetro del Territorio Urbanizzato in conformità a quanto disciplinato all'art. 101 della L.R. 65/2014. L'utilizzo dei diritti edificatori è consentito, all'esterno del PTU, anche per interventi di addizione volumetrica nel territorio rurale qualora generati sempre nel territorio rurale secondo le indicazioni contenute nelle presenti norme.

3. Salvo 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 edilizi e diritti edificatori. 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. (comma eliminato)

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 crediti edilizi e dei diritti edificatori" con la funzione di supportare in maniera efficace e trasparente la gestione dei diritti edificatori stessi.

6. Non sono ammessi trasferimenti di volumetrie derivanti da diritti edificatori superiori a 100 mq di Superficie Edificabile quando la localizzazione proposta determini la necessità di realizzare nuova viabilità rurale o nuove opere di urbanizzazione con esclusione degli ambiti ad alta trasformabilità. L'inserimento delle volumetrie in ambito rurale dovrà documentare la conservazione della maglia poderale caratterizzata da ciglioni, scarpate, filari alberati, fossi, limiti di colture e, ove determini la realizzazione di più fabbricati, dovrà prevedere la localizzazione in continuità fisica e tipologica con i nuclei abitati esistenti nel rispetto di eventuali elementi e visuali di pregio.

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. La misura di incentivazione è pari ad un incremento del 10% della Superficie Edificabile "SE" realizzabile. Trovano applicazione le disposizioni di cui al D.Lgs 50/2016 e s.m.i. relativamente alle procedure concorsuali.

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) ad

eccezione degli immobili presenti nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua di cui al R.D. 523/1904 e del reticolo idrografico di cui alla L.R. 79/2012 per cui valgono le disposizioni di cui al successivo articolo 15 bis. L'incentivazione si quantifica nella Superficie Edificabile "SE" esistente incrementata del 20%. Il diritto edificatorio così generato può essere utilizzato:

- negli ambiti urbani a media e alta trasformabilità;
- negli ambiti urbani a bassa trasformabilità di recente formazione esito di processi unitari a carattere identitario;
- come interventi di addizione volumetrica di edifici esistenti nei contesti rurali, anche associata a cambio di destinazione d'uso, qualora questi siano previsti 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
L'incentivazione consiste nel:

- 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.

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

5. Gli interventi in applicazione delle misure di incentivazione si attuano con modalità diretta convenzionata o mediante Progetti Unitari Convenzionati.

6. 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 permeabile, ecc.).

7. 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 beneficino del regime incentivante.

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 D.P.R. 380/2001.

8. Gli incrementi edificatori derivanti da incentivazioni possono essere trasferiti.

Articolo 15 bis Disposizioni su trasferimenti volumetrici

1. Il trasferimento volumetrico è ammesso per i seguenti immobili: a) immobili presenti nella fascia di rispetto di cui al R.D. 523/1904; b) immobili presenti nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua individuati dal reticolo idrografico di cui alla L.R. 79/2012 il cui tracciato sia effettivamente presente sul posto, ovvero sia stato oggetto di variazione debitamente autorizzata; c) immobili ricadenti all'interno delle aree interessate dalla realizzazione delle Opere idrauliche necessarie per la gestione del rischio alluvioni di cui all'art. 16 delle presenti norme o all'interno delle Aree per la riduzione del rischio idraulico di cui all'articolo 127 bis delle presenti norme; d) immobili ricadenti all'interno di aree caratterizzate da fattibilità idraulica limitata FI4 o fattibilità geomorfologica limitata FG4; e) porzioni di immobili costituenti superfetazioni di edifici soggetti a ristrutturazione edilizia di tipo limitato (ril) o di restauro e risanamento conservativo.

2. I volumi demoliti costituiscono diritti edificatori ai sensi dell'art. 23 delle presenti norme.

3. Esclusivamente nel caso di immobili di cui al comma 1 lettere a) e b) i volumi demoliti potranno essere incrementati del 20% al fine di incentivarne la delocalizzazione e potranno essere anche trasferiti in area limitrofa più prossima esterna alle rispettive fasce di rispetto purché all'interno dello stesso ambito urbanistico. Nel caso in cui gli immobili da demolire ricadano all'interno di uno degli ambiti non trasformabili di cui all'art. 36 delle presenti norme i volumi demoliti potranno essere trasferiti in area limitrofa più prossima esterna sia alle rispettive fasce di rispetto che all'ambito non trasformabile. Sono comunque fatti salvi eventuali limiti all'edificabilità stabiliti da vincoli di qualsiasi genere ricadenti sulle aree medesime.

4. Il cambio d'uso è consentito, secondo i disposti del presente Piano, in ragione della zona urbanistica che andrà ad accogliere i volumi oggetto di trasferimento.

5. Il trasferimento volumetrico non è consentito sugli edifici, per i quali il Piano Operativo prescrive un intervento di restauro o risanamento conservativo e sugli immobili vincolati ai sensi del titolo II della parte II del decreto legislativo 42/04.

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.DM 3 aprile 2007, DM 23 settembre 2008, DM 31 marzo 2014, DM 20 aprile 2018, D.P.R. 1 agosto 2011 n. 151;
- 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 ammesse nuove emissioni in atmosfera derivanti da stabilimenti produttivi fatte salve le emissioni relative agli impianti di riscaldamento degli ambienti di lavoro, entro una distanza di 1.000 metri dal limite esterno del perimetro dell'impianto. Sono consentite deroghe per interventi pubblici o di pubblico interesse;
- Fascia di rispetto dell'impianto di potabilizzazione. Riferimenti legislativi: D.P.R. 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: D.P.R. 753/1980;
- Fascia di rispetto stradale. Riferimenti legislativi: D.Lgs. 285/1992 e D.P.R. 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 D.P.R. 495/1992 si intendono come edificabili esclusivamente le zone interne al perimetro del territorio urbanizzato individuate ai sensi della L.R. 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, L.R. 41/2018;
- Aree percorse da fuochi. Riferimenti legislativi: L.R. 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.

2. La rappresentazione del vincolo e della relativa fascia di rispetto rappresenta unicamente l'indicazione della sua presenza che comporta la verifica puntuale dei gravami, delle prescrizioni e della presenza delle relative fasce di rispetto dalla normativa di imposizione del vincolo stesso e della normativa tecnica e regolamentare ad esso connessa.

Articolo 17 Beni culturali

1. I Beni culturali sono quelli identificati alla Parte II del Dlgs. 42/2004.

2. I Beni culturali, individuati 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.

2bis. Ogni intervento riferibile a beni culturali è subordinato a specifica autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 42/2004. Le esigenze di tutela valutate in sede di autorizzazione prevalgono sulla disciplina comunale.

3. L'individuazione cartografica dei Beni culturali di cui alla tavola C.5.2 ha mero valore indicativo e non esaustivo, pertanto si rinvia la puntuale verifica agli uffici periferici del MIBACT.

Articolo 18 Beni paesaggistici

1. I beni paesaggistici, sono quelli identificati alla Parte III del Dlgs. 42/2004.

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 come conformata a seguito dell'esito della conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR. Conservano, in ogni caso,valore indicativo i perimetri relativi ai beni di cui all'art. 142 co. 1 lettera g.

- 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 territori 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 L.R. 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).

3.1bis *Parchi e le riserve nazionali e regionali*. Sono sottoposti a vincolo parchi e le riserve nazionali e regionali, nonché il territorio di protezione esterna dei parchi così come previsto dall'art. 142, comma 1, lettera f, Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Il Piano recepisce il Regolamento delle Riserve Naturali Regionali "Valle dell'Inferno e Bandella" e "Ponte Buriano Penna", approvato con Delibera del Consiglio Provinciale di Arezzo n. 79/2003, successivamente modificato e integrato.

In particolare il Regolamento delle Riserve Naturali, all'art. 26 "Direttiva per integrazione schedatura e adeguamento della disciplina edilizia", prevede che relativamente ai Piani di Recupero edilizio, il rilascio di autorizzazioni o concessioni relative alla realizzazione di interventi, impianti ed opere, deve essere subordinato al preventivo Nulla Osta della struttura regionale competente, che ne verifica la conformità rispetto agli atti ed alla disciplina delle Aree Protette; il rilascio del Nulla Osta e della eventuale Autorizzazione per il Vincolo Idrogeologico è disciplinata dall'art. 35 dello stesso Regolamento, tenendo conto degli aggiornamenti procedurali nel frattempo intervenuti in applicazione dell'art. 52 della L.R. 30/2015.

Il Piano, inoltre, recepisce integralmente le prescrizioni di cui all'art. 11, punto 11.3 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 L.R. 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 L.R. 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 18 bis Particolari disposizioni per gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico

1. Per le aree sottoposte a Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004 si rimanda all'integrale applicazione delle prescrizioni della Disciplina dei beni paesaggistici del PIT/PPR (Elaborato 4B) oltre al rispetto delle seguenti disposizioni che declinano le direttive e le prescrizioni della disciplina del PIT/PPR in relazione alle specifiche peculiarità delle aree oggetto di intervento per ogni tipologia di vincolo.

a) Zona denominata "Alpe di Poti", sita nell'ambito del Comune di Arezzo. DM 29/04/1954 - GU 101/1954 (tipologia d art. 136 D.lgs.42/04).

La zona, oltre a costituire, con il bosco di abeti che occupa la sommità dell'altura, un quadro naturale di singolare bellezza, offre vari e interessanti punti di vista verso la Valdichiana e la Val Tiberina.

In tutti gli interventi di trasformazione degli assetti esistenti dovranno essere salvaguardate le visuali panoramiche, che non potranno essere limitate o occluse, ed essere garantita la conservazione degli elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, piccoli laghetti e pozze).

L'istallazione degli impianti di telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva ecc. dovrà verificare soluzioni tecnologiche innovative che consentano di contenere le dimensioni dei tralicci e di rimuovere gli elementi obsoleti. E' in ogni caso privilegiata la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori.

L'edificazione di nuovi edifici abitativi e annessi agricoli, se ammessa dal singolo sistema ambientale, dovrà essere localizzata in prossimità dei piccoli insediamenti accentrati.

Per la particolare salvaguardia della viabilità storica e dei manufatti di corredo (muri di contenimento, edicole, cippi ecc.) si rimanda ai disposti dell'art. 64 di Piano Operativo.

b)Visuali panoramiche godibili dall'Autostrada del Sole che attraversa la provincia di Arezzo. DM 29/01/1969 - GU 50/1969 (tipologia d art. 136 D.lgs.42/04).

La fascia di territorio laterale alla Autostrada del Sole ha notevole interesse pubblico perché, per le varie formazioni orografiche, agrarie e forestali, unite a ricordi storici, alle espressioni architettoniche dei secoli passati che lasciarono nelle costruzioni, sia modeste che monumentali, documenti insostituibili della nostra vita nazionale, forma una serie di quadri naturali di compiuta bellezza, godibili dall'intero percorso dell'autostrada del Sole che l'attraversa.

Negli interventi di trasformazione degli assetti esistenti dovranno essere salvaguardate le visuali panoramiche dall'Autostrada. In particolare gli interventi non potranno limitare o occludere i coni visivi che si aprono verso i fondali, i panorami e gli skylines. I nuovi insediamenti dovranno assecondare, quanto ad orientamento delle costruzioni, la maglia agraria esistente e dovranno mitigare gli effetti di frattura sul paesaggio con la ricucitura dei percorsi e dei filari di siepi/alberature preesistenti.

c) Zone del Bacino Artificiale della Penna: area compresa tra i bacini dell"Arno, la vicinale di podere Spedaluccio, Casa Scano, Pieve a Maiano. DM 28/06/1956 - GU 73/1988 (tipologie c e d art. 136 D.lgs.42/04).

La zona presenta aspetti tipici di paesaggio collinare e risulta caratterizzata oltre che dai suddetti elementi naturali, quali il bosco e il sistema fluviale, da una diffusa utilizzazione agricola con colture anche pregiate come girasoli e vigneti DOC; che la medesima, inserita in una generalità di visuali panoramiche e paesistiche, è al centro di un"ampia zona di ripopolamento faunistico, proposta dall'amministrazione provinciale ai fini della costruzione di un parco integrale.

In tutti gli interventi di trasformazione degli assetti esistenti dovranno essere salvaguardate le visuali da e verso il fiume, che non potranno essere limitate o occluse, e dovrà essere garantita la conservazione degli elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, piccoli laghetti e pozze).

I nuovi insediamenti dovranno assecondare, quanto ad orientamento delle costruzioni, la maglia agraria esistente e dovranno mitigare gli effetti di frattura sul paesaggio con la ricucitura dei percorsi e dei filari di siepi/alberature preesistenti. Gli interventi non potranno in ogni caso limitare o occludere i coni visivi che si aprono verso i fondali, i panorami e gli skylines degli insediamenti storici che, parimenti, dovranno essere conservati nei loro valori identitari (campanili, edifici di particolare imponenza, vegetazione a corredo). L'installazione di impianti solari è consentita in posizioni tali da non alterare la percezione di unitarietà delle coperture dei centri e nuclei storici.

Le nuove viabilità poderali dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale con l'eventuale

inserimento di siepi di specie autoctone, filari e fasce boscate.

Non sono ammessi interventi di trasformazione delle serre in volumetrie.

Gli interventi edilizi sui fabbricati di valore storico di cui all'art. 24 NTA devono mantenere il rapporto gerarchico tra edifici principali e pertinenze, non sono ammessi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato.

Per la particolare salvaguardia della viabilità storica e dei manufatti di corredo (muri di contenimento, edicole, cippi ecc.) si rimanda ai disposti dell'art. 64 di Piano Operativo.

d) Bosco in località Stoppe d' Arca. DM 7/12/1964-1 (tipologia a art. 136 D.lgs.42/04).

Il bosco ha notevole interesse pubblico, poiché ricco di pregiate essenze quali: filari di cipressi, pini secolari, cedri, bogotà, tigli e magnolie e rappresenta un elemento di notevole importanza nel paesaggio della vallata di cui costituisce lo sfondo e la caratteristica.

Negli interventi di trasformazione degli assetti esistenti dovranno essere salvaguardate le visuali panoramiche dalla superstrada dei due mari, che non potranno essere limitate o occluse.

e) Fasce laterali della Superstrada dei Due Mari nel tratto Olmo-Foce di Scopetone nel Comune di Arezzo per la larghezza di metri 200 dall'asse stradale. DM 27/03/1971 - GU 103/1970 (tipologia c art. 136 D.lgs.42/04).

La zona ha notevole interesse pubblico perché comprende vaste zone boschive ancora intatte e numerose ville secolari che ben si inseriscono nel paesaggio. Inoltre i colli di Santa Maria e di San Cornelio e soprattutto quello di Foce di Scopetone, ricoperti di vegetazione ad alto fusto, conferiscono alla località un particolare aspetto di silvana bellezza.

I nuovi annessi agricoli, ove ammessi dalle presenti norme, dovranno essere localizzati in modo tale da non interferire negativamente con gli edifici appartenenti al patrimonio storico urbano ed extraurbano di cui all'articolo 24 delle presenti norme, né con le relative aree di pertinenza. Le nuove viabilità poderali dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale con l'eventuale inserimento di siepi di specie autoctone, filari e fasce boscate.

Gli interventi edilizi sui fabbricati di valore storico di cui all'art. 24 NTA devono mantenere il rapporto gerarchico tra edifici principali e pertinenze, non sono ammessi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato. Non sono ammessi interventi di trasformazione delle serre in volumetrie.

In ogni caso negli interventi di trasformazione degli assetti esistenti dovranno essere salvaguardate le visuali panoramiche, che non potranno essere limitate o occluse.

Per la particolare salvaguardia della viabilità storica e dei manufatti di corredo (muri di contenimento, edicole, cippi ecc.) si rimanda ai disposti dell'art. 64 di Piano Operativo.

Le trasformazioni che intercettano il tracciato della ferrovia Arezzo-San Sepolcro, come identificato all'interno della tavola C3.3 di Piano Strutturale, dovranno garantire il mantenimento e la conservazione del tracciato e delle opere d'arte ad

essa connesse.

f) Zona dello "Scopetone", sita nell'ambito del Comune di Arezzo. DM 13/01/1959 - GU 23/1959 (tipologia d art. 136 D.lgs.42/04).

La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché con il suo gruppo di alture coperte di vegetazione di alto fusto oltre a formare un quadro naturale di non comune bellezza, offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere un ampio e profondo panorama.

In tutti gli interventi di trasformazione degli assetti esistenti dovranno essere salvaguardate le visuali panoramiche, che non potranno essere limitate o occluse. La costruzione di nuovi edifici abitativi e annessi agricoli, se ammessa dal singolo sistema ambientale, dovrà essere localizzata in prossimità dei piccoli insediamenti accentrati.

Per la particolare salvaguardia della viabilità storica e dei manufatti di corredo (muri di contenimento, edicole, cippi ecc.) si rimanda ai disposti dell'art. 64 di Piano Operativo.

g) Collina Santa Maria delle Grazie. D.M. 25/05/1962 - G.U. 191 del 1962 (tipologia d art. 136 D.lgs.42/04).

La zona ha notevole interesse pubblico perché oltre a costituire, unitamente alla collina di San Fabriano e di Castel Secco e San Cornelio, una naturale cornice paesistica di Arezzo, forma con il suo carattere schiettamente montano per i boschi che scendono fino alle coltivazioni sottostanti e con l'insigne Santuario delle Grazie, un quadro di eccezionale bellezza accessibile al pubblico.

Per gli interventi ammessi in tali aree valgono le seguenti prescrizioni:

- gli interventi sul santuario devono garantire: il mantenimento dell'impianto morfotipologico/architettonico del complesso; devono essere mantenuti i percorsi storici, gli accessi storici e le opere di arredo dell'annesso parco; è vietata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solare termico, impianti fotovoltaici, microeolico, ecc.), sulle coperture dei fabbricati che costituiscono il complesso;
- gli interventi edilizi sui fabbricati di valore storico di cui all'art. 24 NTA devono mantenere il rapporto gerarchico tra edifici principali e pertinenze, non sono ammessi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato;
- non sono ammessi interventi di trasformazione delle serre in volumetrie;
- l'edificazione di nuovi edifici abitativi e annessi agricoli, se ammessa dal singolo sistema ambientale, dovrà essere localizzata in prossimità dei piccoli insediamenti accentrati;
- in tutti gli interventi di trasformazione degli assetti esistenti dovranno essere salvaguardate le visuali panoramiche, che non potranno essere limitate o occluse;
- gli interventi sul territorio agricolo dovranno salvaguardare e ricostruire gli elementi lineari e puntuali del paesaggio (siepi, boschetti, filari alberati).

Per la particolare salvaguardia della viabilità storica e dei manufatti di corredo (muri

di contenimento, edicole, cippi ecc.) si rimanda ai disposti dell'art. 64 di Piano Operativo.

h) Colle di san Fabiano. D.M. 25/05/1962 - G.U. 194 del 1962 (tipologia c e d art. 136 D.lgs.42/04).

La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a costituire, unitamente alle colline di Santa Maria delle Grazie e di Castel Secco e San Cornelio, la naturale cornice paesistica di Arezzo, forma con i suoi larghi spazi coltivati, in mezzo ai quali si adagiano le ville signorili circondate da parchi e giardini e le scure file di cipressi, un quadro di eccezionale bellezza panoramica accessibile al pubblico.

Per gli interventi ammessi in tali aree valgono le seguenti prescrizioni:

- gli interventi sul territorio agricolo dovranno salvaguardare e ricostruire gli elementi lineari e puntuali del paesaggio (siepi, boschetti, filari alberati);
- per gli interventi edilizi sui fabbricati di valore storico di cui all'art. 24 delle NTA ed in presenza di rese di storicizzati devono essere mantenuti l'unitarietà percettiva (sistemazioni a verde, pavimentazioni) ed il rapporto gerarchico tra edifici principali e pertinenze; non sono ammessi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato; non sono ammessi interventi di nuova edificazione che costituiscono nuclei isolati;
- i nuovi annessi agricoli non possono essere realizzati nelle aree di pertinenza degli edifici di carattere storico, devono essere realizzati con soluzioni che assicurino l'integrazione paesaggistica limitando gli interventi di sbancamento;
- non sono ammessi interventi di trasformazione delle serre in volumetrie;
- in tutti gli interventi di trasformazione degli assetti esistenti dovranno essere salvaguardate le visuali panoramiche, che non potranno essere limitate o occluse.

Per la particolare salvaguardia della viabilità storica e dei manufatti di corredo (muri di contenimento, edicole, cippi ecc.) si rimanda ai disposti dell'art. 64 di Piano Operativo.

i) Colle di Castelsecco e di San Cornelio. D.M. 25/05/1962 - G.U. 198 del 1962 (tipologia c e d art. 136 D.lgs.42/04).

La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a costituire, unitamente alle altre colline di Santa Maria delle Grazie e San Fabiano, la naturale cornice paesistica di Arezzo, forma con il suo carattere schiettamente montano per i boschi che scendono fino alle coltivazioni sottostanti e con i resti dell'antica cittadina etrusca, un quadro di eccezionale bellezza panoramica accessibile al pubblico.

Per gli interventi ammessi in tali aree valgono le seguenti prescrizioni:

- per gli interventi edilizi sui fabbricati di valore storico di cui all'art. 24 delle NTA ed in presenza di resede storicizzati devono essere mantenuti l'unitarietà percettiva (sistemazioni a verde, pavimentazioni) ed il rapporto gerarchico tra edifici principali e pertinenze; non sono ammessi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato; non sono ammessi interventi di nuova

edificazione che costituiscono nuclei isolati;

- gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree di pertinenza devono mantenere l'unitarietà degli spazi pertinenziali comuni, deve essere mantenuto il carattere di ruralità dell'edificato con il contesto, non sono ammessi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato;
- in tutti gli interventi di trasformazione degli assetti esistenti dovranno essere salvaguardate le visuali panoramiche, che non potranno essere limitate o occluse.

Per la particolare salvaguardia della viabilità storica e dei manufatti di corredo (muri di contenimento, edicole, cippi ecc.) si rimanda ai disposti dell'art. 64 di Piano Operativo.

l) Collina di Pionta. D.M. 25/03/1965 - G.U. 101 del 1965 (tipologia c art. 136 D.lgs.42/04).

La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, coperta di vegetazione tanto da offrire una vera e propria oasi di verde caratteristica nel nuovo tessuto urbano, costituisce, unitamente ai reperti paleo-cristiani e classici ivi esistenti, un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale.

Per gli interventi ammessi in tali aree valgono le seguenti prescrizioni:

- per gli interventi edilizi sui fabbricati di valore storico di cui all'art. 24 delle NTA ed in presenza di resede storicizzati devono essere mantenuti l'unitarietà percettiva (sistemazioni a verde, pavimentazioni) ed il rapporto gerarchico tra edifici principali e pertinenze; devono essere mantenuti i manufatti storicizzati e gli elementi decorativi quali serre storiche, limonaie, fontane, muri, annessi, in presenza di resedi storicizzati deve essere mantenuta l'unitarietà percettiva (sistemazioni a verde, pavimentazioni);
- in tutti gli interventi di trasformazione degli assetti esistenti dovranno essere salvaguardate le visuali panoramiche, che non potranno essere limitate o occluse.

Per la particolare salvaguardia della viabilità storica e dei manufatti di corredo (muri di contenimento, edicole, cippi ecc.) si rimanda ai disposti dell'art. 64 di Piano Operativo.

m) Zona della Fortezza Medicea. D.M. 20/10/1956 - G.U. 276 del 1956 (tipologia c e d art. 136 D.lgs.42/04).

La zona predetta oltre a costituire con le zone verdi, con l'antica fortezza e con i caratteristici edifici, un caratteristico complesso avente valore estetico funzionale, offre dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere il panorama verso la città di Arezzo e sulla campagna circostante.

Per gli interventi ammessi in tali aree valgono le seguenti prescrizioni:

- gli interventi sulla fortezza si rimanda alle disposizioni di cui alla scheda norma specifica (elaborato E1.1 del PO);
- negli interventi edilizi sui fabbricati di valore storico di cui all'art. 24 NTA ed in presenza di resede storicizzati deve essere mantenuta l'unitarietà percettiva (sistemazioni a verde, pavimentazioni);

- in tutti gli interventi di trasformazione degli assetti esistenti dovranno essere salvaguardate le visuali panoramiche, che non potranno essere limitate o occluse.

Per la particolare salvaguardia della viabilità storica e dei manufatti di corredo (muri di contenimento, edicole, cippi ecc.) si rimanda ai disposti dell'art. 64 di Piano Operativo.

n) Giardino di via Petrarca. D.M. 28/06/1956 (tipologia a art. 136 D.lgs.42/04).

L'immobile sopra indicato ha notevole interesse pubblico perché con la sua ricca vegetazione arborea costituisce una caratteristica nota paesistica nel perimetro della città.

Non sono ammessi interventi che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche o sovrapporsi con gli elementi significativi del paesaggio.

Articolo 18 ter Particolari disposizioni per le aree tutelate per legge

Per le aree sottoposte a Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 si rimanda all'integrale applicazione delle prescrizioni della Disciplina dei beni paesaggistici del PIT/PPR (Elaborato 8B) oltre al rispetto delle seguenti disposizioni che declinano le direttive e le prescrizioni della disciplina del PIT/PPR in relazione alle specifiche peculiarità delle aree oggetto di intervento per ogni tipologia di vincolo.

a. Territori contermini ai laghi (art. 142 comma 1 lett. b).

Per gli interventi ammessi in tali aree valgono le seguenti prescrizioni:

- per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore storico-testimoniale si rimanda alle disposizioni dell'art. 24 delle presenti norme;
- deve essere garantita la salvaguardia delle visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- gli interventi di nuova edificazione non devono compromettere le formazioni vegetali autoctone e la continuità ecologica tra l'ambiente lacustre e il territorio contermine. Laddove è ammessa la realizzazione di strutture a carattere temporaneo deve esserne garantita la completa rimovibilità, riciclabilità o il recupero al termine dell'utilizzo;
- non deve essere precluso l'accesso alle rive dei laghi;
- negli interventi sulle aree pertinenziali deve essere garantita una permeabilità pari almeno al 40% del resede di pertinenza, dovrà essere fatto ricorso, laddove possibile, a tecniche di ingegneria naturalistica.

b. Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative aree di tutela (art. 142 comma 1 lett. c).

Per gli interventi ammessi in tali aree valgono le seguenti prescrizioni:

- per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore storico-testimoniale si rimanda alle disposizioni dell'art. 24 delle presenti norme;
- deve essere garantita la salvaguardia delle visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- gli interventi di nuova edificazione non devono compromettere la vegetazione

ripariale e la continuità ecologica;

- non deve essere precluso l'accesso al corso d'acqua e alle fasce ripariali;
- negli interventi sulle aree pertinenziali deve essere garantita una permeabilità pari almeno al 40% del resede di pertinenza.

c. I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 142 comma 1 lett. f).

Per gli interventi ammessi in tali aree valgono le seguenti prescrizioni:

- nei parchi e nelle riserve non sono ammessi interventi che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche, gli scenari, i coni visuali, i bersagli visivi.

d. Territori coperti da foreste e boschi (art. 142 comma 1 lett. g).

Per gli interventi ammessi in tali aree valgono le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere mantenuti i sentieri esistenti garantendone, ove possibile, l'accessibilità e la fruizione pubblica;
- per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di valore storico-testimoniale si rimanda alle disposizioni dell'art. 24 delle presenti norme;
- negli interventi edilizi ammessi si dovrà ricorrere a soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico. Non è ammesso l'uso di materiali riflettenti e l'altezza dei nuovi manufatti non dovrà superare quella delle alberature circostanti;
- non sono ammessi interventi che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

e. Usi civici (art. 142 comma 1 lett. h)

Per gli interventi ammessi in tali aree valgono le seguenti prescrizioni:

- non sono ammessi nuovi interventi di trasformazione se non strettamente necessari all'esercizio dei diritti di uso civico nel rispetto degli assetti idro geo-morfologici, ecosistemici, storico-culturali, estetico percettivi ed identitari;
- sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico ed identitario/tradizionale; tali interventi devono concorrere al mantenimento in esercizio del demanio collettivo civico assicurando e consolidando modalità di gestione e utilizzazione collettiva;
- tutti gli interventi devono comportare la riqualificazione paesaggistica dei luoghi.

f. Zone di interesse archeologico (art. 142 comma 1 lett. m).

Per gli interventi ammessi in tali aree valgono le seguenti prescrizioni:

- fatte salve le disposizioni di legge relative a ai beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte seconda del D.lgs 42/2004 e s.m.i. non sono comunque ammessi interventi di trasformazione che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche;

- nelle aree e nei parchi archeologici le attrezzature, gli impianti e le strutture necessari alla fruizione e alla comunicazione devono essere realizzati con tecniche, forme e materiali che minimizzino il loro impatto nel contesto, sia dal punto di vista fisico che paesaggistico.

Articolo 19 Aree di potenziale interesse e tutela archeologica

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 il rinvenimento alla Soprintendenza competente e fare denuncia entro ventiquattro ore al soprintendente o al sindaco ovvero all'autorità di pubblica sicurezza.

2. In particolare, nelle aree di potenziale interesse e rischio archeologico, come identificate nella tavola *E3.3 Carta del grado di tutela archeologica*, ogni intervento che preveda scavi o movimenti terra è soggetto al rispetto della disciplina afferente al grado di tutela indicato per l'area di intervento.

3. Ai fini di una corretta tutela archeologica del territorio sono individuati i seguenti gradi di tutela e la relativa disciplina:

- grado di tutela 5: ove la presenza archeologica è nota con accuratezza topografica, ogni intervento di trasformazione o modificazione del suolo naturale o artificiale - oltre a recepire le prescrizioni specifiche contenute nei relativi decreti di vincolo - è subordinato all'approvazione della Soprintendenza (ai sensi degli art. 21 e 146 e art. 142 lettera m del D.Lgs 42/2004). Su prescrizione della Soprintendenza, le aree in oggetto potranno essere sottoposte all'esecuzione di indagini diagnostiche e/o saggi archeologici finalizzati a verificare la fattibilità delle opere;
- grado di tutela 4: ove la presenza archeologica è nota e dotata di coordinate spaziali, ogni intervento di trasformazione o modificazione del suolo naturale o artificiale è subordinato alla preventiva presentazione alla Soprintendenza della documentazione progettuale comprendente quanto previsto in materia di verifica di interesse archeologico dall'art. 25 del D.lgs. 50/2016. Sulla base della documentazione trasmessa la Soprintendenza può avviare il procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico prevista dall'articolo 25, commi 8 e seguenti del D.lgs. 50/2016, i cui oneri sono interamente a carico del proponente;
- grado di tutela 3: gli interventi di trasformazione o modificazione del suolo naturale o artificiale sono subordinati al rilascio del nulla osta di competenza da parte della Soprintendenza, la quale potrà prescrivere che tutte le operazioni di scavo previste dal progetto vengano sottoposte a sorveglianza archeologica. L'inizio dei lavori e i nominativi degli incaricati della sorveglianza dovranno essere preventivamente comunicati al Settore archeologico della Soprintendenza con un congruo anticipo di almeno 20 giorni. Sono tuttavia consentiti, previa comunicazione almeno 20 giorni prima dell'inizio lavori, gli interventi che comportano lievi modificazioni del suolo non superiori a 50 cm di profondità;

- grado di tutela 1 e grado tutela 2: si applica la disciplina di cui al comma 1.

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.

Il Piano recepisce le Misure di Conservazione sito-specifiche così come indicato nel D.G.R. 1223/2015 e relativi allegati e la normativa regionale vigente sulla tutela della biodiversità.

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 successivamente sostituito dal DGR n. 119/2018.

Articolo 20 bis Interventi di mitigazione paesaggistica e ambientale del bordo edificato

1. Per tutti gli interventi edilizi ammessi nei diversi ambiti del territorio urbanizzato posti al confine con il territorio extraurbano valgono le seguenti prescrizioni:

- verso l'area extraurbana sono ammesse solo recinzioni vegetali (siepi, arbusti, ecc.) eventualmente associate a reti metalliche;
- è vietato il frazionamento dei resedi di pertinenza mediante parcellizzazione degli spazi con recinzioni, siepi o altro materiale;
- è vietata la piantumazione di specie arboree e arbustive incoerenti e non autoctone.

2. Relativamente agli ambiti interessati da Permessi di Costruire Convenzionati o da piani urbanistici attuativi valgono le seguenti indicazioni:

- utilizzare modalità costruttive quali tetti e facciate verdi;
- evitare fronti edilizi continui paralleli al confine con gli ambiti extraurbani;
- individuare corridoi verdi trasversali al margine tra zone urbane ed extraurbane.

PARTE II GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI PER IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Articolo 21 Patrimonio edilizio esistente

1. Per edificio esistente si intende un manufatto che abbia legittimità edilizia i cui lavori siano iniziati entro la data di entrata in vigore del Piano Operativo ancorché non dichiarato abitabile o agibile.

Articolo 22 Interventi ammessi nel patrimonio edilizio esistente

1. Fatte salve più restrittive indicazioni contenute nelle presenti norme sul patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, di demolizione non preordinata alla ricostruzione, gli interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili, gli interventi di restauro, e di risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa compreso il recupero dei sottotetti a fini abitativi.

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.

3. Gli incrementi di Superficie Edificabile, ove previsti dalle presenti norme, sono ammessi anche sugli interventi di nuova edificazione, purché i lavori siano iniziati entro la data di entrata in vigore del Piano Operativo.

4. Sul patrimonio edilizio esistente all'interno delle zone a servizi di cui alla parte III sono ammessi, oltre agli interventi di cui al comma 1 e fatte salve eventuali e più restrittive indicazioni contenute nelle presenti norme, anche interventi di sostituzione edilizia volti alla riqualificazione funzionale dei servizi medesimi.

Articolo 23 Edifici esistenti e diritti edificatori

1. In applicazione di quanto disposto al precedente Articolo 14 a tutti gli edifici legittimamente esistenti, permanenti e che non siano in alcun modo vincolati allo svolgimento di specifiche attività,ad esclusione degli edifici sottoposti a Restauro conservativo e RIL, e fatte salve ulteriori limitazioni riconducibili a vincoli di qualsiasi genere gravanti sugli immobili o indicazioni più restrittive derivanti dall'applicazione delle presenti norme, è riconosciuta una capacità edificatoria sotto forma di diritti edificatori così articolata:

- diritti edificatori derivanti da edifici a destinazione industriale artigianale da trasferire negli ambiti a alta e 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;
- diritti edificatori derivanti da edifici non destinati ad attività industriale artigianale da trasferire negli ambiti a alta e 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;

- diritti edificatori derivanti da edifici a destinazione industriale artigianale presenti in territorio rurale da utilizzare per il potenziamento di attività industriale artigianale esistenti secondo i disposti dell'art. 69 delle presenti norme: 150% della Superficie Edificabile "SE" esistente;
- diritti edificatori derivanti da edifici non destinati ad attività industriale artigianale presenti in territorio rurale da utilizzare all'interno degli ambiti agricoli che lo consentono, per addizioni volumetriche con destinazione d'uso residenziale: 100% della Superficie Edificabile "SE";
- diritti edificatori derivanti da edifici non destinati ad attività industriale artigianale presenti in territorio rurale da utilizzare per il potenziamento di attività ricettive esistenti nel rispetto delle limitazioni dell'articolo 69: 120% della Superficie Edificabile "SE". Tale possibilità non si applica nelle zone specificatamente indicate nelle presenti norme;
- diritti edificatori derivanti da edifici con destinazione d'uso non residenziale presenti in territorio rurale da utilizzare, sempre in territorio rurale, per addizioni volumetriche con destinazione d'uso commerciale o direzionale secondo i disposti dell'art. 69 delle presenti norme: 100% della Superficie Edificabile "SE".

2. Il diritto edificatorio è riconosciuto solo successivamente alla demolizione degli edifici che producono tale diritto edificatorio, alla eventuale bonifica della relativa area di pertinenza e alla 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). Limitatamente alle schede relative agli edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio gli interventi pertinenziali e le addizioni volumetriche sono ammessi purché la scheda non comprenda edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo;

c) La categoria di intervento indicata nelle schede normative come RiI, 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 l 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 D.P.G.R. 39R/2018 (Regolamento di attuazione dell'art. 216 L.R. 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";

g) L'addizione volumetrica alle unità immobiliari esistenti è ammessa fino a 30 mq di "SE" contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative.L'addizione volumetrica alle unità immobiliari esistenti può raggiungere il limite del 20%, se oltre il limite dei 30 mq, solo per effetto del trasferimento di crediti edilizi e/o diritti edificatori. Il trasferimento dei crediti edilizi è ammissibile soltanto all'interno del perimetro del territorio urbanizzato;

h) L'intervento pertinenziale alle unità immobiliari esistenti è ammesso fino a 30 mq di "SE" e comunque in misura non superiore al 20% del volume dell'u.i.. Per gli edifici

specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio l'intervento pertinenziale è ammesso solo per volumi tecnici e piscine.

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.

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

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 sopralluogo in loco e di verifica della documentazione.

7. Nell'ambito del territorio extraurbano è ammessa la ricostruzione di edifici parzialmente distrutti (ruderi), purché sia presentata documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza ed alla consistenza planivolumetrica dei fabbricati originari, mediante interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 134, c. 1, lett. h), punto 4), della L.R. 65/2014. In tale caso la ricostruzione si intende come fedele riproposizione dei volumi e delle caratteristiche tipologiche preesistenti. L'intervento può essere attuato in via diretta quando è rintracciabile in situ traccia inequivocabile dell'ingombro planivolumetrico. Diversamente dovrà essere fatto ricorso al Piano di recupero ai sensi della vigente disciplina legislativa e regolamentare. Le disposizioni del presente comma non si applicano nel caso di manufatti non più esistenti.

8. Negli immobili che costituiscono il patrimonio storico urbano ed extraurbano che versano in condizioni tali che non sia praticabile il recupero e/o questo risulti eccessivamente oneroso, potrà essere previsto, in luogo dell'intervento ammesso previsto dalla scheda o dalla norma, un intervento di ristrutturazione (anche con demolizione totale). Il nuovo fabbricato dovrà comunque preservare, oltre alla sagoma, anche gli elementi caratterizzanti quali, rapporti tra vuoti e pieni, aggetti, elementi di finitura esterna. La condizione necessaria affinché possa essere derogato l'intervento ammesso dovrà essere certificata da professionista abilitato. Il presente comma resterà valido fino all'aggiornamento delle Schede.

9. La riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso specifici piani di recupero sarà attuata in variante al PO tranne nei casi in cui la scheda relativa al rilievo del fabbricato, costituente parte dello Statuto del territorio di piano strutturale, individui al punto 2 della Sezione 3 "Descrizione degli elementi rilevanti e delle compatibilità" gli elementi da rimuovere e/o trasformare. In questa specifica fattispecie il perimetro della scheda deve intendersi quale "zona connotata da condizioni di degrado" ai sensi dell'art. 95 comma 2 lettera f) della L.R. 65/14 per cui il piano di recupero non dovrà intendersi in variante al P.O.

10. Gli interventi di nuova edificazione, alterazione della sagoma o installazione di impianti per la produzione o autoproduzione di energia sono subordinati alla valutazione degli impatti visuali degli stessi relativamente ai seguenti centri antichi e

aggregati e nuclei: A013, A038, A041, A063, A064, A077, A078, A083, A088. Gli elaborati minimi da produrre ai fini della valutazione consistono in:

- fotoinserimenti relativi all'intervento previsto, in numero adeguato, con presa fotografica o posizionamento del punto di vista virtuale, da luoghi pubblici di osservazione privilegiata esterni al nucleo e all'ambito di pertinenza (ad esempio strade, slarghi, piazze o parcheggi), da cui sia visibile la zona o la consistenza edilizia dove si va ad intervenire;
- relazione sintetica con la valutazione dell'impatto visivo, allo scopo di dimostrare a livello quali quantitativo che gli interventi:
    - si integrano e si inseriscono a livello cromatico con l'esistente;
    - non producono rifrazione o specchiamento;
    - non alterano lo skyline;
    - determinino una percezione della sagoma coerente sotto l'aspetto del rapporto di scala con il contesto;
    - si inseriscono correttamente con le consistenze attuali.

Articolo 24 bis Disposizioni per la sostituzione edilizia

1. In tutti i casi in cui viene fatto riferimento all'intervento di sostituzione edilizia, tali interventi sono consentiti con le precisazioni di cui ai successivi commi.
2. Nel caso in cui è prevista una diversa collocazione dell'edificio, questo deve essere localizzato all'interno dello stesso lotto, se in ambito del territorio urbano, o nel resede di pertinenza degli edifici esistenti e comunque ad una distanza non superiore a 20 metri dall'edificio da sostituire, se in territorio rurale. Per gli immobili ubicati nel resede di pertinenza di un edificio classificato come unità immobiliare, la nuova collocazione, nell'ambito del resede, potrà altresì prevedere una distanza non superiore a 20 m dall'unità immobiliare stessa. Nell'ambito del territorio rurale negli interventi di sostituzione edilizia è mantenuta l'unitarietà della funzione comune del resede di pertinenza e non sono consentite recinzioni o partizioni all'interno di tale area e non costituisce discontinuità del resede la presenza di viabilità privata.
3. Fatte salve disposizioni diverse delle presenti norme, l'intervento di sostituzione edilizia è effettuato senza incremento della SE esistente.
4. L'intervento di sostituzione edilizia, se non diversamente specificato, prevede la completa demolizione dell'edificio da sostituire, ovvero dell'unità immobiliare, se costituente porzione distinta, riconoscibile ed autonoma strutturalmente.
5. Quando nelle presenti norme viene fatto 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.
6. Nell'ambito del territorio urbanizzato il trasferimento parziale di Superficie edificabile "SE" in addizione agli edifici esistenti tra lotti contigui all'interno dello stesso sottosistema, è equiparato ad un intervento di sostituzione edilizia; in tale caso non valgono le disposizioni di cui ai commi 2 e 4.

Articolo 24 ter Piano attuativo dell'area Parco del Pionta

1. Considerato il rilevante interesse archeologico, paesaggistico dell'area del Parco del Pionta e la sua collocazione strategica per la città, nella tavola "Ambiti di

applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione" l'area è individuata quale zona soggetta a piano di recupero, formato attraverso un percorso partecipativo, con le seguenti finalità:
a) coordinamento di tutti gli interventi sull'area e sugli edifici da parte dei vari soggetti istituzionali coinvolti;
b) valorizzazione e recupero del comparto tenendo conto prioritariamente degli aspetti paesaggistici ed archeologici;
c) riorganizzazione delle funzioni insediate anche mediante la previsione di destinazioni diverse dalle attuali.
2. In attesa dell'approvazione del piano di recupero, sugli edifici ed aree esistenti interne al perimetro individuato nella tavola "Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione"del PO, sono consentiti tutti gli interventi previsti dai singoli ambiti di riferimento.

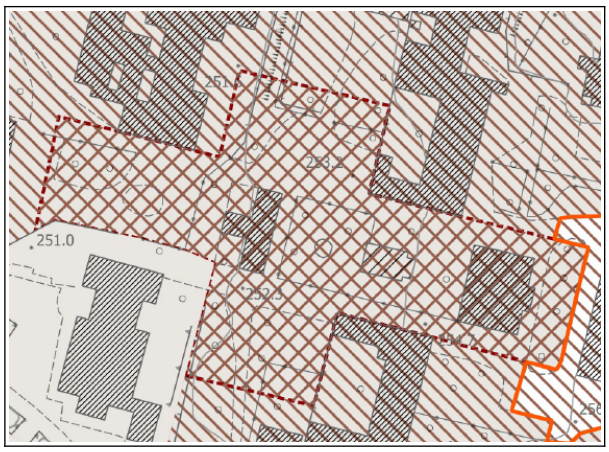
3. Il progetto di opera pubblica relativo al "nuovo edificio da adibirsi a centrale operativa territoriale (COT) per il Comune di Arezzo" approvato in sede di conferenza dei servizi ai sensi del combinato disposto dell'art. 14 comma 2 della L.241/90 e della L.R. 12/2022, costituisce anticipazione del Piano attuativo del Parco del Pionta. La tavola E2.2 "Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive" individua, con specifica perimetrazione, l'area corrispondente all'opera pubblica. Gli interventi previsti dal progetto di opera pubblica si attuano in via diretta. Destinazioni d'uso, parametri dimensionali e regole per il corretto inserimento paesaggistico come individuati all'interno della scheda norma sotto riportata sono da considerarsi prescrittivi ai fini del progetto.

SCHEDA NORMA

sul progetto di opera pubblica relativo al "nuovo edificio da adibirsi a centrale operativa territoriale (COT) per il Comune di Arezzo"



Foto aerea



Estratto Cartografico

La nuova Centrale Operativa Territoriale sarà realizzata nella posizione in cui originariamente era situato l'edificio "ex bagni" dell'ex ospedale psichiatrico oggetto di demolizione. Al fine del corretto inserimento dell'edificio nel contesto l'ambito di progetto, identificato nell'estratto cartografico sopra riportato con perimetrazione tratteggiata e retinatura a quadri, è esteso all'asse simmetrico in cui si trovano rispettivamente alla testa la "Palazzina dell'Orologio" ed alla chiusura la palazzina oggi utilizzata dalla scuola ITIS di Arezzo.

Vincoli paesaggistici e culturali ex D.Lgs 42/2004

Sugli immobili sono presenti i seguenti vincoli ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio:

- Foglio 122 P.lla 61: vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) ai sensi dell'Art. 136 D. Lgs. 42/2004 - Decreto 101 del 21/04/1965 - "Zona della Collina dei Pionta nel Comune di Arezzo".
- Foglio 122 P.lla 62: : vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39) ai sensi dell'Art. 136 D. Lgs. 42/2004 - Decreto 101 del 21/04/1965 - "Zona della Collina dei Pionta nel Comune di Arezzo" oltre a vincolo architettonico relativo all'"ex colonia agricola maschile e parco dell'ex ospedale neuropsichiatrico" istituito ai sensi dell'Art. 10 del D. Lgs 42/2004 dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 2012/10/02. L'area è inoltre classificata nella Tavola E3.3.a. del P.O. con grado di tutela 4 del potenziale rischio archeologico, regolamentata dall'Art. 19 delle NTA.

Parametri dimensionali

· Superficie territoriale: 6.283 mq
· Superficie edificabile Se (massima): mq 160
· Altezza (massima): 2 piani

Destinazioni non ammesse

· DU_B Industriale artigianale limitatamente a DU_B3
· DU_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
· DU_G. Rurale

Regole per il corretto inserimento paesaggistico

· le nuove previsioni devono essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inserite nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

· devono essere tutelati gli edifici e i manufatti di valore storico e architettonico e salvaguardata la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico di Arezzo, caratterizzata dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi;

· gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;

· devono essere mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico presenti nell'area;

· per gli interventi che interessano le ville, gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico e architettonico ivi inclusa l'edilizia rurale di valore testimoniale, sono prescritti:

- il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale;
- in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), il mantenimento dei viali di accesso, e degli assi visivi;
- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee e la conservazione dei manufatti accessori di valore storico-architettonico;
- la conservazione e riqualificazione degli spazi e delle aree libere e di quelle a verde a margine degli edifici, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi).

Tali criteri e regole dovranno inoltre tener conto di quanto espresso nei contenuti della scheda norma di Piano Attuativo dell'Area del Parco del Pionta, al fine di mantenere una progettazione organica dell'intera zona, senza soluzioni che determinino discontinuità tra le due aree.

Modalità di attuazione

Il progetto di opera pubblica si attua in modalità diretta. L'attuazione degli interventi previsti dal progetto di opera pubblica potrà prevedere due stralci funzionali, il primo relativo alla realizzazione del nuovo edificio della COT, il secondo relativo alla sistemazione del giardino e degli spazi aperti.

Articolo 24 quater. Edifici soggetti a "Restauro" e edifici soggetti a "Ristrutturazione edilizia conservativa"

La cartografia di Piano Operativo individua gli edifici soggetti a "Restauro" ricompresi all'interno di una perimetrazione contraddistinta da linea continua viola e gli edifici soggetti a "Ristrutturazione edilizia conservativa" ricompresi all'interno di una perimetrazione contraddistinta da linea continua rosa fucsia. Gli interventi suddetti sono da considerarsi esclusivi e prevalgono sulla disciplina dell'ambito di riferimento.

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 definito, 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.

4. Qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro del territorio urbanizzato cadano in prossimità ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto, dette linee grafiche di perimetrazione 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.

Articolo 26 Ambiti non specializzati della mixitè urbana

1. Sono ambiti non specializzati della mixité urbana:

- Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione: centro storico del capoluogo (art. 28 delle presenti norme);
- Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione esterni al centro storico del capoluogo (art. 30 delle presenti norme);
- Ambiti a bassa trasformabilità esito di processi unitari a carattere identitario (art. 31 delle presenti norme);
- Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana (art 32 delle presenti norme).

2. Negli ambiti della mixité urbana di cui agli art. 30, 31 e 32 delle presenti norme non sono ammessi i seguenti usi:

- DU_C. Commerciale, fatti salvi gli usi DU_C1 e DU_C4. L'uso DU_C2 è ammesso qualora esistente;

- DU_G Rurale.

3. Negli Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione: centro storico del capoluogo sono ammessi gli usi di cui all'art. 28 comma 20 delle presenti norme.

Articolo 27 Ambiti specializzati

1. Gli ambiti specializzati si articolano in:

- ambiti a media trasformabilità della produzione art. 33 delle presenti norme;
- ambiti a media trasformabilità del commercio art. 34 delle presenti norme.

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 "*E2.1d Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione – Centro storico del capoluogo*". 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. elaborato E1.1. Schede normative del centro storico del capoluogo.

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.
    - Piani di recupero da attuarsi per unità edilizia.
    - Progetto Unitario Convenzionato da attuarsi per comparti.

- 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:

- **Tipologia edilizia:** 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 D.P.G.R. 39/R/2018;
- **Volume tecnico:** è definito all'art. 63 del D.P.G.R. 39/R/2018;
- **Altezza massima:** (altezza del fronte) è definita all'art. 17 del D.P.G.R. 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. É 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 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;

D) ristrutturazione edilizia "1";
ristrutturazione edilizia "2/a";
ristrutturazione edilizia "2/b";
ristrutturazione edilizia "3";

E) riorganizzazione dei volumi;

F) demolizione senza ricostruzione "DE".

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 m 2,40;
- Altezza minima di m 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, gazebo, 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 (A)

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 (B)

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.

Gli interventi di manutenzione straordinaria all'interno del centro storico del capoluogo possono prevedere variazioni dei prospetti (in tale caso la classificazione dell'intervento sarà effettuata, ai sensi dell'art. 135 della L.R. 65/2014, come ristrutturazione edilizia conservativa)".

10. Interventi di restauro e risanamento conservativo (C)

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. E' ammessa la riapertura di luci purché la preesistenza delle stesse sia adeguatamente documentata e la riapertura sia coerente con l'assetto storicizzato del fronte su cui si interviene, ancorché secondario.

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. E' ammessa la riapertura di luci purché la preesistenza delle stesse sia adeguatamente documentata e la riapertura sia coerente con l'assetto storicizzato del fronte su cui si interviene, ancorché secondario.

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.

É inclusa nella ristrutturazione edilizia "2/b", oltre a quanto consentito alla lett. "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.

É 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, o con titolo diretto qualora trattasi di immobile di proprietà pubblica, 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.

É 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") qualora individuati nelle relative schede.

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 e Progetti Unitari Convenzionati (PUC)

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).

"Sono individuati i seguenti Progetti Unitari Convenzionati (PUC):

PUC. 01: U.E. 12.51.2;

PUC. 02: U.E. 12.51.11.

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. É soggetto a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n.42.

1.5 giardino pubblico di via Leone 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 Poggio del Sole;
- via Adua;
- via G. Matteotti.

Gli interventi da parte dell'Amministrazione Comunale 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. Sono consentite modeste variazioni degli arredi vegetazionali.

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 interrate.

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 interrate.

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.

Non sono consentite autorimesse interrate.

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 di tipo limitato;
- interventi pertinenziali senza incremento di Superficie Edificabile "SE" finalizzati alla riconfigurazione di volumetrie pertinenziali esistenti e incongrue;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- sostituzione edilizia;
- ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti di cui all'art. 134 comma h) punto 4) della L.R. 65/2014 s.m.i. con le specifiche dell'art. 24 comma 7 delle presenti norme;
- mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie;
- interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento alle esigenze dei disabili.

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 di tipo limitato;
- interventi pertinenziali senza incremento di Superficie Edificabile "SE" finalizzati alla riconfigurazione di volumetrie pertinenziali esistenti e incongrue;
- mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie;
- interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento alle esigenze dei disabili.

4. Con Piano di Recupero è consentita l'attuazione di interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica oltre al ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti di cui all'art. 134 comma h) punto 4) della L.R. 65/2014 s.m.i. con le specifiche dell'art. 24 comma 7 delle presenti norme.

5. (comma eliminato)

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. È inoltre ammesso il cambio d'uso finalizzato a rendere congrua la destinazione d'uso.

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

8. Nelle zone così classificate, constatato l'eventuale stato di degrado degli edifici e verificato il loro valore storico e/o architettonico, mediante Procedimento edilizio convenzionato, trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 23 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;
- 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;
- l'addizione volumetrica alle unità immobiliari esistenti fino a 20 mq di "SE" estesa a 30 mq di "SE" contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative;
- l'intervento pertinenziale alle unità immobiliari esistenti è ammesso fino a 30 mq di "SE" e comunque in misura non superiore al 20% del volume dell'u.i..

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;
- l'addizione volumetrica alle unità immobiliari esistenti fino a 20 mq di "SE" estesa a 30 mq di "SE" contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative;
- l'intervento pertinenziale alle unità immobiliari esistenti è ammesso fino a 30 mq di "SE" e comunque in misura non superiore al 20% del volume dell'u.i..

3. Il Piano si attua mediante Piano Urbanistico Attuativo per interventi di ristrutturazione urbanistica e deve essere conservato il rapporto dimensionale tra spazi aperti e spazi edificati. Il Piano si attua mediante Progetto Unitario Convenzionato per gli altri interventi diversi dal comma 2.

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 modifichino 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 D.P.G.R. 75/R/2013), 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. Sono consentiti interventi di riorganizzazione dei prospetti (es: realizzazione di verande, pareti verdi e/o ventilate, serre solari ecc.). I suddetti interventi se comportanti ampliamento della dimensione in pianta dell'edificio, oltre a quelli previsti al comma 2, si potranno attuare mediante Progetto Unitario Convenzionato. Il ricorso a Progetto Unitario Convenzionato non necessita per edifici a schiera, unifamiliari, bifamiliari e similari. 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 recuperate all'interno delle aree interessate da compensazione urbanistica o, in alternativa monetizzate.

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. È inoltre ammesso il cambio d'uso finalizzato a rendere congrua la destinazione d'uso.

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;*

- *b. Incentivazioni finalizzate al miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale dei contesti rurali;*
- *c. Incentivazioni finalizzate alla riduzione del consumo di suolo;*
- *d. 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, contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative;
- 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 e il frazionamento 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. In caso di sostituzione edilizia la quota del 20% di "SE" ammessa è in aggiunta alla "SE" esistente. L'intervento pertinenziale alle unità immobiliari esistenti è ammesso fino a 30 mq di "SE" e comunque in misura non superiore al 20% del volume dell'unità immobiliare.

4. Mediante Permesso di Costruire Convenzionato è consentito l'ampliamento e il frazionamento di unità immobiliari mediante addizioni volumetriche o interventi di sostituzione edilizia oltre il limite del 20% della Superficie Edificabile "SE" in funzione di:

- trasferimento di diritti edificatori derivanti da compensazioni urbanistiche di cui all'Articolo 14;
- trasferimento di "SE" derivante da edifici da demolire secondo le indicazioni delle presenti norme di cui all'Articolo 23, Articolo 15 e articolo 15 bis.

5. Previa variante al PO in coerenza al PS volta all'individuazione e al dimensionamento dei lotti liberi da attuarsi mediante Permesso di Costruire Convenzionato è ammessa l'edificazione negli eventuali lotti liberi, catastalmente individuati come tali o di dimensioni minime di 500 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 "SE" derivante da edifici da demolire secondo le indicazioni delle presenti norme di cui all'Articolo 23, Articolo 15 e articolo 15 bis.

Gli interventi sopra descritti non possono comportare la sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, né la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. La convenzione stabilisce gli interventi di riqualificazione dei tessuti esistenti da mettere in atto ai fini del rilascio del titolo.

La localizzazione di interventi di cui al presente comma su aree caratterizzate dalla presenza di vincoli ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs 42/2004 è soggetta a piano attuativo in variante al PO ed in coerenza al PS, qualora preveda la realizzazione di "SE" maggiore a 500 mq. Il piano dovrà dare espressamente atto dei criteri e delle modalità di inserimento paesaggistico degli interventi previsti. Eventuali incrementi volumetrici derivanti da incentivazioni di cui all'articolo 15 e 15 bis delle presenti norme dovrà essere verificata in sede di verifica di assoggettabilità a VAS, previa verifica della sussistenza degli standard.

Gli interventi di cui al presente comma sono soggetti al monitoraggio di cui all'art. 15 della L.R. 65/2014 e all'articolo 16 del D.P.G.R. 32R/2017 relativamente agli aspetti relativi al contrasto e alla riduzione del consumo di suolo e promozione del recupero.

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 L.R. 65/2014. Nel caso di lotti localizzati lungo il perimetro verso il territorio rurale devono essere associati alla realizzazione di barriere vegetali.

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. È inoltre ammesso il cambio d'uso finalizzato a rendere congrua la destinazione d'uso.

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;
- interventi pertinenziali;
- addizioni volumetriche, contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative;
- 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.

L'edificazione sugli eventuali lotti liberi catastalmente individuati alla data di adozione del Piano Operativo è subordinata a variante al Piano Operativo, in coerenza con il Piano Strutturale, per l'individuazione ed il dimensionamento dei lotti ed è soggetta alla decadenza di cui all'articolo 95 comma 11 della L.R. 65/2014 e al monitoraggio di cui all'articolo 15 della L.R. 65/2014 e all'articolo 16 del D.P.G.R. 32R/2017 relativamente agli aspetti relativi al contrasto e riduzione del consumo di suolo e promozione del recupero. Le schede norma relative ai lotti liberi della produzione sono contenuti all'interno dell'Appendice 1. "Procedimenti attuativi del Piano Operativo" alle presenti NTA.

3.1. Negli ambiti a media trasformabilità della produzione devono essere previste aree a verde idonee a mantenere un elevato grado di naturalità e permeabilità delle aree.

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.

E' in ogni caso sempre consentito, nel caso di interventi di addizione volumetrica effettuati in aderenza a fabbricati esistenti, riproporre l'altezza dei fabbricati originari.

5. Mediante Piano urbanistico attuativo, e specifico procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, o verifica di assoggettabilità, 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 permeabile alberata con funzione di mitigazione paesaggistica almeno il 30% della superficie complessiva di intervento dove possono essere reperiti parcheggi privati e/o parcheggi privati ad uso pubblico (D.P.G.R. 23/R/2020);
- individuare aree quando ne ricorra il caso, utili a conguaglio di quelle già cedute a copertura degli standard urbanistici. Tali aree, complete delle relative opere, devono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale o in alternativa monetizzate;
- individuare aree da destinare alle dotazioni previste dall'Articolo 12 in funzione delle attività che si andranno ad insediare che potranno essere realizzate su piani interrati anche fuori sagoma del fabbricato fuori terra, senza concorrere al calcolo della "SE";
- le aree devono essere contigue alla viabilità principale. Gli interventi dovranno essere preventivamente accompagnati da una analisi degli effetti indotti sul traffico automobilistico.

Il piano urbanistico attuativo deve intendersi in variante al Piano Operativo.

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. È inoltre ammesso il cambio d'uso finalizzato a rendere congrua la destinazione d'uso.

7. L'area in ampliamento dell'impianto SAFIMET in località San Zeno, via dei Mori, deve essere destinata alla realizzazione di una turbina per la produzione di energia elettrica in autoconsumo.

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, contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative;
- 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;
- interventi pertinenziali.

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'edificazione sugli eventuali lotti liberi catastalmente individuati alla data di adozione del Piano Operativo è subordinata a variante al Piano Operativo, in coerenza con il Piano Strutturale, per l'individuazione ed il dimensionamento dei lotti ed è soggetta alla decadenza di cui all'articolo 95 comma 11 della L.R. 65/2014 e al monitoraggio di cui all'articolo 15 della L.R. 65/2014 e all'articolo 16 del D.P.G.R. 32R/2017 relativamente agli aspetti relativi al contrasto e riduzione del consumo di suolo e promozione del recupero.

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.

Nel caso di interventi su patrimonio edilizio esistente sono fatte salve le altezze preesistenti.

4. Prescrizioni ulteriori:

- É 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. È inoltre ammesso il cambio d'uso finalizzato a rendere congrua la destinazione d'uso.

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.*

5. In ogni caso il ricorso alle misure di incentivazione non può determinare incrementi di "SE" superiori ai limiti stabiliti secondo i seguenti parametri:

- *50% con "SE" massima stabilita per l'ambito di intervento inferiore a 10.000 mq;*

- *20% con "SE" massima stabilita per l'ambito di intervento maggiore a 10.000 mq;*
- *5% con "SE" massima stabilita per l'ambito di intervento maggiore a 20.000 mq.*

6. Le misure di incentivazione devono garantire il fabbisogno di standard determinato dagli incrementi volumetrici, nel rispetto dei minimi stabiliti dalle presenti norme.

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 generalmente non è consentita la costruzione di qualsiasi manufatto; sono ammessi gli interventi di cui all'art. 22 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

3. Sul patrimonio edilizio esistente e nel lotto/resede pertinenziale, ricadente in ambiti non trasformabili a tutela dei nuclei di antica formazione sono ammessi tutti gli interventi consentiti nei nuclei di antica formazione.

4. Sul patrimonio edilizio esistente e nel lotto/resede pertinenziale, ricadente in ambiti non trasformabili a tutela paesaggistica degli ambiti residenziali sono ammessi tutti gli interventi consentiti nei rispettivi ambiti residenziali.

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 L.R. 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" di cui agli articoli 24 e 57 delle presenti norme;
- 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 L.R. 65/2014), che considerano le aree di pertinenza identificate 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 giardini di non comune bellezza ed edifici specialistici antichi, che considera le aree di pertinenza 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 D.P.G.R. 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; 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;
- 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;
- 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 costruzione;
- 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 di nuova costruzione, ad esclusione della destinazione Du_E.3 - Servizi sanitari, scolastici, sociali, sportivi, ecc.;
- DU_F - Commerciale all'ingrosso e depositi.

4. (comma eliminato)

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 "o cambio di destinazione d'uso;
- Ristrutturazione edilizia conservativa non comportante frazionamento "o cambio di destinazione d'uso;
- 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;
- Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola di cui all'art. 71 comma 1 della L.R. 65/2014 riservati all'imprenditore agricolo professionale.

6. In coerenza con la normativa regionale e nei limiti dei vincoli/condizionamenti imposti da piani/programmi sovraordinati, è consentita la realizzazione delle trasformazioni necessarie allo sviluppo delle aziende agricole del territorio secondo quanto dettagliato nei singoli sistemi ambientali.

6bis. Nelle Aree ad elevato grado di naturalità (TR.N) ricadenti all'interno di siti della Rete Natura 2000 si applica quanto segue:

- Attivazione di procedimento di VINCA per gli interventi sul patrimonio edilizio ricadenti all'interno dei siti della Rete Natura 2000, ad eccezione di quelli rientranti nell'ALL. C della DGR n. 119/2018;
- Recepimento delle Misure di Conservazione sito-specifiche in coerenza con il DGR n. 1223/2015;
- Nel caso di interventi che presentino la potenzialità quali siti di rifugio e di nidificazione di rapaci diurni o notturni e/o di colonie di chirotteri, adozione di idonei accorgimenti tecnici e modalità operative in grado di assicurare la tutela della fauna stessa.

7. Nelle aree ad elevato grado di naturalità le attività forestali e gli interventi da realizzarsi in aree soggette a vincolo idrogeologico sono regolamentate dalla L.R. 39/2000 e s.m.i. e relativi regolamenti attuativi.

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 idro-geomorfologico 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.

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 areale, fisionomica, strutturale e floro-vegetazionale 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 per gli interventi di:

- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti di cui all'art. 134 comma h) punto 4) della L.R. 65/2014 s.m.i. con le specifiche dell'art. 24 comma 7 delle presenti norme;
- Interventi di sostituzione edilizia senza incremento della Superficie Edificabile "SE";
- Mutamenti della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 81 della L.R. 65/2014 e dell'articolo 67 delle presenti norme);
- Installazione dei manufatti, di cui all'articolo 78 della L.R. 65/2014, unicamente per esigenze venatorie;
- 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.

7. Il Piano si attua mediante modalità diretta da parte dell'imprenditore agricolo, per gli interventi di installazione di serre e manufatti aziendali (art. 70 L.R. 65/2014).

8. Coerentemente con le direttive d'ambito del PIT a salvaguardia dei caratteri identitari del paesaggio montano le trasformazioni necessarie allo sviluppo delle aziende agricole all'interno del sistema ambientale non comprendono la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo, al fine di incentivare il riutilizzo del patrimonio abitativo esistente. Coerentemente con gli indirizzi del PIT per la IV invariante i nuovi annessi dovranno essere realizzati in prossimità dei piccoli insediamenti accentrati.

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 afferisce 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 areale, fisionomica, strutturale e floro-vegetazionale 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 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 per gli interventi di:

- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti di cui all'art. 134 comma h) punto 4) della L.R. 65/2014 s.m.i. con le specifiche dell'art. 24 comma 7 delle presenti norme;
- Addizioni volumetriche fino a 20 mq di "SE" comunque entro il limite del 20%, contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative. L'addizione volumetrica alle unità immobiliari esistenti può raggiungere il limite di 30 mq, solo per effetto del trasferimento di Superficie Edificabile "SE";
- ǂInterventi di sostituzione edilizia;
- Mutamenti della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 81 della L.R. 65/2014 e dell'articolo 67 delle presenti norme);
- Installazione dei manufatti, di cui all'articolo 78 della L.R. 65/2014, unicamente per esigenze venatorie;
- 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.

6. Il Piano si attua mediante modalità diretta da parte dell'imprenditore agricolo, per gli interventi di installazione di serre e manufatti aziendali (art. 70 L.R. 65/2014).

7. Mediante Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, per aziende superiori a 2,0 Ha, sono consentiti gli interventi di:

- Nuova edificazione di annessi agricoli.

8. Coerentemente con le direttive d'ambito del PIT a salvaguardia dei caratteri identitari del paesaggio alto collinare le trasformazioni necessarie allo sviluppo delle aziende agricole all'interno del sistema ambientale non comprendono la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo, al fine di incentivare il riutilizzo del patrimonio abitativo esistente. Coerentemente con gli indirizzi del PIT per la IV invariante i nuovi annessi dovranno essere realizzati in prossimità dei piccoli insediamenti accentrati.

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 igrofili 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.

3.bis L'ambito ospita la Riserva Naturale Regionale "Ponte a Buriano e Penna", in parte coincidente con la sopra indicata ZSC. La Riserva comprende un tratto dell'Arno di circa 7 km, da Ponte Buriano, presso il quale il fiume riceve il Canale Maestro della Chiana.

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 areale, fisionomica, strutturale e floro-vegetazionale 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 di installazione di serre e manufatti aziendali (art. 70 L.R. 65/2014);
- 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 per gli interventi di:

- Mutamenti della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 81 della L.R. 65/2014 e dell'articolo 67 delle presenti norme).

6. In coerenza con gli indirizzi del PIT per la II invariante 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 igrofili; 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;
- Divieto di installazione di serre e manufatti aziendali (art. 70 L.R. 65/2014).

4. In coerenza con gli indirizzi del PIT per la II invariante 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 per gli interventi di:

- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti di cui all'art. 134 comma h) punto 4) della L.R. 65/2014 s.m.i. con le specifiche dell'art. 24 comma 7 delle presenti norme;
- Addizione volumetrica alle unità immobiliari esistenti fino a 20 mq di Superficie Edificabile "SE", comunque entro il limite del 20%, contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative; l'addizione volumetrica alle unità immobiliari esistenti può raggiungere il limite di 30 mq, solo per effetto del trasferimento di "SE" a seguito di demolizione di pertinenze o annessi non più in uso presenti nel resede, con l'obiettivo di una riqualificazione complessiva del contesto;
- Mutamenti della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 81 della L.R. 65/2014 e dell'articolo 67 delle presenti norme);
- Installazione dei manufatti, di cui all'articolo 78 della L.R. 65/2014, unicamente per esigenze venatorie.

5. Il Piano si attua mediante modalità diretta da parte dell'imprenditore agricolo, per gli interventi di installazione di serre e manufatti aziendali (art. 70 L.R. 65/2014).

6. Coerentemente con le direttive specifiche per i Tipi e le Varianti del paesaggio agrario del PTCP le trasformazioni necessarie allo sviluppo delle aziende agricole all'interno del sistema ambientale non comprendono la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo. La realizzazione di annessi agricoli è consentita per aziende di dimensioni superiori a 1,5 ettari.

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 costruzione;
- Du_B - industriale e artigianale;
- DU_C - Commerciale al dettaglio di nuova costruzione, 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. (comma eliminato)

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 o cambio di destinazione d'uso;
- Ristrutturazione edilizia conservativa non comportante frazionamento o cambio di destinazione d'uso;
- 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.

4. Nelle aree agricole e forestali, in coerenza con la normativa regionale e nei limiti dei vincoli/condizionamenti imposti da piani/programmi sovraordinati, è consentita la realizzazione delle trasformazioni necessarie allo sviluppo delle aziende agricole del territorio secondo quanto dettagliato nei singoli ambiti. Ai sensi dell'art. 73 della L.R. 65/2014, la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo, ove ammessa, è consentita fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti.
5. E' sempre consentita la possibilità di effettuare interventi di scavo, riporto e quanto necessario al fine di dare attuazione agli interventi di ripristino conseguenti all'escavazione sulla base dei progetti approvati.

Articolo 49 TR.A1 Ambiti agricoli di fondovalle

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

2. (comma eliminato)

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 ammesse fino a 30 mq di "SE" contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative. Può raggiungere il limite del 20%, se oltre il limite dei 30 mq, solo per effetto del trasferimento di diritti edificatori;
- Mutamenti della destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 81 della L.R. 65/2014) e degli articoli 67 e 69 delle presenti norme;
- Installazione di manufatti (art. 78 L.R. 65/2014);
- gli interventi pertinenziali alle unità immobiliari esistenti sono ammessi fino a 30 mq di "SE" e comunque in misura non superiore al 20% del volume dell'u.i.;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti di cui all'art. 134 comma h) punto 4) della L.R. 65/2014 s.m.i. con le specifiche dell'art. 24 comma 7 delle presenti norme;
- 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 diritti edificatori;
d) cambio di destinazione e d'uso. Per la destinazione residenziale è prescritta la "SE" minima di mq 65 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 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:

- Installazione di serre e manufatti aziendali (art. 70 L.R. 65/2014);
- Nuova edificazione di annessi agricoli strettamente necessari all'attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale, nonché di annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiarie da coltivare di cui all'art. 73 comma 5 della L.R. 65/2014;
- Frazionamento delle unità immobiliari.

4.3. Il Piano si attua mediante Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale da parte dell'imprenditore agricolo per gli interventi di:

- Nuova edificazione di abitazioni rurali e annessi agricoli;
- Mutamenti della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali facenti parte delle dotazioni aziendali (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 83 della L.R. 65/2014 e dell'articolo 67 delle presenti norme);
- Mutamenti della destinazione d'uso di annessi agricoli facenti parte delle dotazioni aziendali in unità abitative (nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 73 comma 2 e delle limitazioni di cui all'art. 81 della L.R. 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 ammesse fino a 30 mq di "SE" contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative. Può raggiungere il limite del 20%, se oltre il limite dei 30 mq, solo per effetto del trasferimento di diritti edificatori;

- Mutamenti della destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 81 della L.R. 65/2014 e degli articoli 67 e 69 delle presenti norme);
- Installazione di manufatti (art. 78 L.R. 65/2014);
- gli interventi pertinenziali alle unità immobiliari esistenti sono ammessi fino a 30 mq di "SE" e comunque in misura non superiore al 20% del volume dell'u.i.;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti di cui all'art. 134 comma h) punto 4) della L.R. 65/2014 s.m.i. con le specifiche dell'art. 24 comma 7 delle presenti norme;
- 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 65 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 ad uso pertinenziale privato, comportanti la trasformazione permanente di suolo.

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

- Installazione di serre e manufatti aziendali (art. 70 L.R. 65/2014);
- Nuova edificazione di annessi agricoli strettamente necessari all'attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale, nonché di annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiarie da coltivare di cui all'art. 73 comma 5 della L.R. 65/2014.;
- 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;
- È ammesso il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali facenti parte delle dotazioni aziendali (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 83 della L.R. 65/2014).

4. In coerenza con le direttive specifiche del PTCP le trasformazioni necessarie allo sviluppo delle aziende agricole del territorio all'interno dell'ambito non comprendono la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo.

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. Coerentemente con le direttive specifiche del PTCP non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni e annessi rurali nonché le addizioni volumetriche del patrimonio edilizio esistente.

5. L'ambito ospita parte della Riserva Naturale Regionale "Ponte a Buriano e Penna", in parte coincidente con la sopra indicata ZSC. La Riserva comprende un tratto dell'Arno di circa 7 km, da Ponte Buriano, presso il quale il fiume riceve il Canale Maestro della Chiana.

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 ex strada Provinciale della 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 B. da Montefeltro sono da mantenere integralmente, evitando tombamenti, compresi i dislivelli a terrazzo e le ripe erbose a monte della strada.

2.bis L'ambito ospita parte della Riserva Naturale Regionale "Ponte a Buriano e Penna", in parte coincidente con la sopra indicata ZSC. La Riserva comprende un tratto dell'Arno di circa 7 km, da Ponte Buriano, presso il quale il fiume riceve il Canale Maestro della Chiana.

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 ammesse fino a 30 mq di "SE" contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o

sismiche ai sensi delle rispettive normative. Può raggiungere il limite del 20%, se oltre il limite dei 30 mq, solo per effetto del trasferimento di diritti edificatori;
- Mutamenti della destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 81 della L.R. 65/2014) e degli articoli 67 e 69 delle presenti norme;
- Installazione di manufatti (art. 78 L.R. 65/2014);
- gli interventi pertinenziali alle unità immobiliari esistenti sono ammessi fino a 30 mq di "SE" e comunque in misura non superiore al 20% del volume dell'u.i.;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti di cui all'art. 134 comma h) punto 4) della L.R. 65/2014 s.m.i. con le specifiche dell'art. 24 comma 7 delle presenti norme;
- 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 altra o altre unità immobiliari residenziali, sono ammessi interventi di:
    a) ristrutturazione edilizia;
    b) sostituzione edilizia;
    c) trasferimento volumetrico anche derivante da diritti edificatori;
    d) cambio di destinazione e d'uso. Per la destinazione residenziale è prescritta la "SE" minima di mq 65 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 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:

- Installazione di serre e manufatti aziendali (art. 70 L.R. 65/2014) ;
- Nuova edificazione di annessi agricoli strettamente necessari all'attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale, nonché di annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiarie da coltivare di cui all'art. 73 comma 5 della L.R. 65/2014;
- Frazionamento delle unità immobiliari.

5.3. Il Piano si attua mediante Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale da parte dell'imprenditore agricolo per gli interventi di:

- Nuova edificazione di abitazioni rurali e annessi agricoli;
- Mutamenti della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali facenti parte delle dotazioni aziendali (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 83 della L.R. 65/2014 e dell'articolo 67 delle presenti norme);
- Mutamenti della destinazione d'uso di annessi agricoli facenti parte delle dotazioni aziendali in unità abitative (nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 73 comma 2 e delle limitazioni di cui all'art. 81 della L.R. 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 poderale 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 ammesse fino a 30 mq di "SE" contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative. Può raggiungere il limite del 20%, se oltre il limite dei 30 mq, solo per effetto del trasferimento di diritti edificatori;
- Mutamenti della destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 81 della L.R. 65/2014) e degli articoli 67 e 69 delle presenti norme;
- Installazione di manufatti (art. 78 L.R. 65/2014);
- gli interventi pertinenziali alle unità immobiliari esistenti sono ammessi fino a 30 mq di "SE" e comunque in misura non superiore al 20% del volume dell'u.i.;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti di cui all'art. 134 comma h) punto 4) della L.R. 65/2014 s.m.i. con le specifiche dell'art. 24 comma 7 delle presenti norme;
- 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 diritti edificatori;
    d. cambio di destinazione e d'uso. Per la destinazione residenziale è prescritta la "SE" minima di mq 65 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 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:

- Installazione di serre e manufatti aziendali (art. 70 L.R. 65/2014);
- Nuova edificazione di annessi agricoli strettamente necessari all'attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale, nonché di annessi agricoli non collegabili alle

superfici minime fondiarie da coltivare di cui all'art. 73 comma 5 della L.R. 65/2014;
- Frazionamento delle unità immobiliari.

4.3. Il Piano si attua mediante Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale da parte dell'imprenditore agricolo per gli interventi di:

- Nuova edificazione di abitazioni rurali e annessi agricoli;
- Mutamenti della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali facenti parte delle dotazioni aziendali (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 83 della L.R. 65/2014 e dell'articolo 67 delle presenti norme);
- Mutamenti della destinazione d'uso di annessi agricoli facenti parte delle dotazioni aziendali in unità abitative (nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 73 comma 2 e delle limitazioni di cui all'art. 81 della L.R. 65/2014 e dell'articolo 67 delle presenti norme).

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 poderale 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 di cui all'art. 134 comma h) punto 4) della L.R. 65/2014 s.m.i. con le specifiche dell'art. 24 comma 7 delle presenti norme.

3.3 Non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni nonché l'addizione volumetrica del patrimonio edilizio esistente.

3.4 In coerenza con il Progetto di Paesaggio "Le Leopoldine della Valdichiana" la nuova costruzione degli annessi agricoli è ammessa solo nel caso in cui sia dimostrata la necessità ed indisponibilità del riuso delle strutture esistenti. In tal caso dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nel Progetto di Paesaggio.

I nuovi annessi dovranno essere realizzati in continuità con i centri aziendali esistenti.

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.

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 ammesse fino a 30 mq di "SE" contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative. Può raggiungere il limite del 20%, se oltre il limite dei 30 mq, solo per effetto del trasferimento di diritti edificatori;
- Mutamenti della destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 81 della L.R. 65/2014) e degli articoli 67 e 69 delle presenti norme;
- Installazione di manufatti (art. 78 L.R. 65/2014);
- gli interventi pertinenziali alle unità immobiliari esistenti sono ammessi fino a 30 mq di "SE" e comunque in misura non superiore al 20% del volume dell'u.i.;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti di cui all'art. 134 comma h) punto 4) della L.R. 65/2014 s.m.i. con le specifiche dell'art. 24 comma 7 delle presenti norme;
- 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 diritti edificatori;
    d. cambio di destinazione e d'uso. Per la destinazione residenziale è prescritta la "SE" minima di mq 65 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 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:

- Installazione di serre e manufatti aziendali (art. 70 L.R. 65/2014);
- Nuova edificazione di annessi agricoli strettamente necessari all'attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale, nonché di annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiarie da coltivare di cui all'art. 73 comma 5 della L.R. 65/2014;
- 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 facenti parte delle dotazioni aziendali (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 83 della L.R. 65/2014);
- Mutamenti della destinazione d'uso di annessi agricoli facenti parte delle dotazioni aziendali in unità abitative (nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 73 comma 2 e delle limitazioni di cui all'art. 81 della L.R. 65/2014 e dell'articolo 67 delle presenti norme).

5. In coerenza con le direttive specifiche del PTCP le trasformazioni necessarie allo sviluppo delle aziende agricole all'interno dell'ambito non comprendono la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo.

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

- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti di cui all'art. 134 comma h) punto 4) della L.R. 65/2014 s.m.i. con le specifiche dell'art. 24 comma 7 delle presenti norme;
- Addizione volumetrica alle unità immobiliari esistenti fino a 20 mq di "SE", comunque entro il limite del 20%, contestualmente ad un intervento che comporti un miglioramento delle prestazioni energetiche e/o sismiche ai sensi delle rispettive normative;
- L'addizione volumetrica alle unità immobiliari esistenti può raggiungere il limite di 30 mq, solo per effetto del trasferimento di "SE" a seguito di demolizione di pertinenze o annessi non più in uso presenti nel resede, con l'obiettivo di una riqualificazione complessiva del contesto;

- piscine nonché impianti sportivi ad uso pertinenziale privato, comportanti la trasformazione permanente di suolo nel rispetto dei disposti del comma 3.1 del presente articolo.

4.2 In coerenza con le direttive d'ambito del PIT e le direttive specifiche del PTCP le trasformazioni necessarie allo sviluppo delle aziende agricole all'interno dell'ambito non comprendono la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo.

4.3 Per le aziende agricole superiori a 1,5 ettari è consentita l'istallazione e/o la costruzione di annessi agricoli in coerenza con le direttive specifiche per i Tipi e le Varianti del paesaggio agrario del PTCP di Arezzo.

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 di cui all'art. 24 delle presenti norme.

2. Le categorie di intervento consentite sul patrimonio edilizio esistente, sono indicate e dettagliate nelle relative Schede normative, coerentemente con quanto definito nella 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 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 quanto non diversamente specificato vale la disciplina relativa ai centri antichi ed aggregati di cui all'art. 24 delle presenti norme.

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 L.R. 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 considerano le *Aree di tutela paesistica dei centri antichi* (strutture urbane) e le *Area di tutela paesistica degli aggregati* individuate dal PTCP di Arezzo.

2.1 Il Piano identifica due distinti ambiti di pertinenza in ragione del valore paesaggistico dei centri e nuclei storici, come classificati dal PTCP di Arezzo:

- ambiti di pertinenza a tutela paesaggistica integrale;
- ambiti di pertinenza a tutela paesaggistica attenuata.

3. In tali ambiti di tutela paesaggistica, integrale o attenuata, 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.

3.1 Negli ambiti di pertinenza a tutela paesaggistica attenuata è consentito il potenziamento dei servizi pubblici o di interesse pubblico esistenti alla data di adozione del Piano Operativo.

3.2 Sono fatte salve le previsioni per l'area di Rondine (scheda 1 e scheda 2) di cui agli esiti della conferenza di copianificazione.

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

6. Gli interventi ammessi sono quelli relativi alla disciplina di riferimento dell'ambito urbanistico individuato alla tavola E.2.1 "Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti e degli ambiti di trasformazione" o alla tavola E.2.2 "Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive". E' comunque vietata la nuova edificazione fatte salve le eccezioni stabilite ai precedenti commi 3, 3.1 e 3.2.

7. Gli interventi di nuova edificazione, alterazione della sagoma o installazione di impianti per la produzione o autoproduzione di energia sono subordinati alla valutazione degli impatti visuali degli stessi relativamente alle seguenti aree di pertinenza dei centri antichi e aggregati o nuclei: A013, A038, A041, A063, A064, A077, A078, A083, A088.

Gli elaborati minimi da produrre ai fini della valutazione consistono in:

- fotoinserimenti relativi all'intervento previsto, in numero adeguato, con presa fotografica o posizionamento del punto di vista virtuale, da luoghi pubblici di osservazione privilegiata esterni al nucleo e all'ambito di pertinenza (ad esempio strade, slarghi, piazze o parcheggi), da cui sia visibile la zona o la consistenza edilizia dove si va ad intervenire;
- relazione sintetica con la valutazione dell'impatto visivo, allo scopo di dimostrare a livello quali quantitativo che gli interventi:
    - si integrano e si inseriscono a livello cromatico con l'esistente;
    - non producono rifrazione o specchiamento;
    - non alterano lo skyline;
    - determinano una percezione della sagoma coerente sotto l'aspetto del rapporto di scala con il contesto;
    - si inseriscono correttamente con le consistenze attuali.

Articolo 59 Ambiti periurbani

1. Identificano gli ambiti agricolo forestali adiacenti all'area urbana di Arezzo che risultano fortemente e direttamente influenzati 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 giardini di non comune bellezza ed edifici specialistici antichi

1. Identificano i perimetri delle aree di pertinenza degli edifici specialistici, ville ed edifici rurali di pregio.

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, barco, 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.

4. Gli interventi ammessi sono quelli relativi alla disciplina di riferimento dell'ambito urbanistico individuato alla tavola E.2.1 "Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti e degli ambiti di trasformazione" o alla tavola E.2.2 "Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive". E' comunque vietata la nuova edificazione.

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 dalla 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.

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.

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 è 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.

6. Nell'ambito del progetto per la realizzazione del nuovo ponte sull'Arno in sostituzione del Ponte storico in loc. Ponte Buriano, sono ammesse modeste modifiche in adeguamento della viabilità esistente della S.P n.56 dello Spicchio tra la rotatoria 2 e l'attraversamento 3, di unione con la S.P. n.1, in modo da poter raggiungere gli standard di sicurezza corrispondenti ad una strada di categoria C2. Il percorso della viabilità storica esistente potrà essere leggermente modificato, in modo da ridurre al massimo le modifiche da apportare al tracciato attuale e al fine di minimizzare l'impatto paesaggistico dell'intervento.

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 per i diversi ambiti urbanistici omogenei ed a condizione che siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico testimoniale, 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 L.R. 65/2014;
- sugli edifici con destinazione d'uso agricola, mediante programma aziendale, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 72 della L.R. 65/2014;
- sugli edifici con destinazione d'uso non agricola sono consentiti gli interventi di cui al comma 1 e al comma 2 dell'art. 79 della L.R. 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 65 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 compresa nella "SE" di cui alla precedente lett. a.

2 bis. I frazionamenti degli edifici compresi all'interno delle schede del Progetto di paesaggio delle Leopoldine dovranno prevedere unità immobiliari con SE minima pari a 100 mq per gli edifici principali (Leopoldina) e 80 mq per gli annessi e gli edifici di minor rilevanza storico architettonica. La presente disposizione si applica a tutti i sottoambiti agricoli interessati dal progetto di paesaggio.

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 (articolo eliminato)

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, Titolo IV della L.R. 65/2014 (in particolare articolo 81 e seguenti).

2. Fermo restando l'obbligo di garantire la conservazione dei manufatti di interesse storico-documentale, eventuali 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.

3. Eventuali fabbricati non assimilabili ad edifici (tettoie, semplici coperture a protezione di prodotti o macchinari, serre, strutture di ricovero per animali) così come manufatti inconsistenti e/o realizzati con materiali impropri e fatiscenti, comunque autorizzati o legittimati, potranno essere demoliti e ricostruiti all'interno del resede con destinazione accessoria alla residenza a parità di Superficie Edificabile "SE" e con altezza massima in gronda pari a 3 metri. La ricostruzione in diversa collocazione all'interno del resede è ammessa purché finalizzata alla complessiva razionalizzazione ed al riordino degli spazi. Non è comunque ammessa la ricostruzione in adiacenza a edifici costitutivi del patrimonio storico di cui all'articolo 24 delle presenti norme.

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 65 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.

Articolo 69 Edifici e attività produttive, commerciali, direzionali e di servizio e turistico-ricettive esistenti diffuse nel territorio rurale

1. Per gli edifici destinati ad attività produttive, commerciali, direzionali e di servizio e turistico ricettive esistenti, ancorché non identificate negli elaborati di Piano, e localizzate all'esterno degli ambiti specializzati valgono le prescrizioni di seguito riportate. Dette prescrizioni prevalgono su eventuali disposizioni difformi previste dall'ambito urbanistico in cui ricadono gli edifici e le relative aree di pertinenza.

2. Mediante modalità diretta sono consenti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- ristrutturazione edilizia conservativa e ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- interventi pertinenziali;
- addizione volumetrica nei limiti del 20% della Superficie Edificabile "SE" esistente;
- sostituzione edilizia nell'ambito del resede.

3. Sono comunque esclusi interventi di ampliamento per le strutture classificate come DU_C3 - Attività commerciali al dettaglio: grandi strutture di vendita - centri commerciali e DU_C5 - Commercio congiunto.

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

- addizione volumetrica oltre al 20% e nel limite massimo del 50% della Superficie Edificabile "SE" esistente. Sono comunque esclusi interventi di

nuova costruzione e ampliamento per le strutture classificate come DU_C3 - Attività commerciali al dettaglio: grandi strutture di vendita - centri commerciali e DU_C5 – Commercio congiunto.

5. L'addizione volumetrica di cui al punto 4 è consentita solo ricorrendo ai diritti edificatori secondo le modalità indicate all'Articolo 23. Gli interventi di addizione volumetrica derivanti dal trasferimento di diritti edificatori non devono incidere in modo rilevante sugli assetti preesistenti, rappresentati in particolare dalla maglia insediativa e poderale rurale, determinando altresì la necessità di nuova viabilità rurale e la realizzazione di opere di urbanizzazione.

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 salvo che per gli immobili localizzati a non più di 150 m da altra o altre unità residenziali, dove è ammesso intervento con Piano di Recupero che preveda la trasformazione di almeno il 50% della "SE" in diritti edificatori. In tale caso il Piano di Recupero deve intendersi in variante al Piano Operativo;
- DU_C - Commerciale al dettaglio, salvo la destinazione DU_C.4- Attività di ristorazione e pubblici esercizi.

7. Negli edifici destinati ad attività commerciali, direzionali e di servizio e turistico-ricettive esistenti ancorché non identificate negli elaborati di Piano, e localizzate all'esterno degli ambiti specializzati non sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:

- DU_A residenziale salvo che per gli immobili localizzati a non più di 150 m da altra o altre unità residenziali, dove è ammesso intervento con Piano di Recupero che preveda la trasformazione di almeno il 50% della "SE" in diritti edificatori. In tale caso il Piano di Recupero deve intendersi in variante al Piano Operativo;
- DU_B. Industriale artigianale;
- DU_C commerciale al dettaglio salvo la destinazione DU_C.4- Attività di ristorazione e pubblici esercizi.

8. E' ammesso l'ampliamento dell'attività ricettiva ubicata negli immobili appartenenti alla scheda n. 99 Badia di Pomaio con i seguenti parametri e prescrizioni.

Parametri:

-SE: 500,00 mq.
-Numero piani massimo: 2 piani.

Prescrizioni:

- l'ampliamento dovrà essere localizzato all'interno del resede di pertinenza ed esterno al perimetro della scheda 99;
- le funzioni ammesse sono: reception, spa, palestra, spogliatoi, servizi igienici, bar, vani tecnici e di servizio.

- copertura parzialmente verde e a falde
- prospetti a valle prevalentemente vetrati

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 dell'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. Se il numero dei piani esistente è superiore al numero dei piani ammessi, gli interventi di ristrutturazione edilizia, di addizione volumetrica e di sostituzione edilizia possono mantenere il numero dei piani esistenti;
- 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 interrata, al netto delle rampe aventi le dimensioni minime necessarie a consentire l'accesso da parte delle autovetture, contenuta all'interno della sagoma dell'edificio esistente o di progetto;
    - localizzazione seminterrata all'esterno della sagoma dell'edificio esclusivamente in situazioni morfologiche che ne consentano la realizzazione senza che sia alterato il profilo naturale del terreno. In tal caso è ammesso scoperto il solo fronte a valle;
    - unico vano;
    - sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che vincoli la destinazione ed il manufatto quale pertinenza. Le superfici ad autorimessa non potranno comunque eccedere le dotazioni minime di parcheggio, definite nelle presenti norme.

Articolo 72 Locali pertinenziali interrati e seminterrati

1. La realizzazione di nuovi locali interrati pertinenziali nel territorio rurale oltre alle autorimesse disciplinate all'articolo 71 comma 3, 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 Sagoma 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' ammesso altresì un livello seminterrato ad uso accessorio in caso di ampliamento di edifici esistenti che ne siano già provvisti.

2. (comma eliminato)

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 poderale 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 m, 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 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 L.R.65/2014);
- Manufatti aziendali non temporanei, che necessitano di interventi permanenti sul suolo (art. 70 c. 3 lettera b) L.R. 65/2014);
- Costruzione di annessi agricoli minimi in assenza di PAPMAA (art. 73, comma 5 L.R.65/2014).

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. 65/2014);
- 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. 65/2014).

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 1.000.

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

- utilizzo di materiale che 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, L.R. 65/2014);
- Restauro e risanamento conservativo, non comportante frazionamento delle unità immobiliari (art. 135, comma 2, lettera c, L.R. 65/2014);
- Ristrutturazione edilizia conservativa (art. 135, comma 2, lettera d, L.R. 65/2014);
- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (art. 134, comma 1, lettera h, L.R. 65/2014);
- Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti (art. 134, comma 1, lettera i, L.R. 65/2014);

- Interventi di sostituzione edilizia (art. 134, comma 1, lettera l, L.R. 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, L.R. 65/2014);
- Piscine nonché impianti sportivi ancorché ad uso pertinenziale privato, comportanti la trasformazione permanente di suolo (art. 134, comma 1, lettera m, L.R. 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 di 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 D.P.G.R. 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 di 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, L.R. 65/2014 e dell'art. 6 del D.P.G.R. 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 con il 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 e ai 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 previste dall'art. 6, comma 4 del Regolamento di attuazione per le zone agricole (D.P.G.R. 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 con il 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).

Tipo di allevamento	**SE massima per capo**
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 l'allevamento di fauna selvatica, le recinzioni devono essere dimensionate in funzione degli animali da allevare, fornendo idonea documentazione in relazione al dimensionamento e alla tipologia, con riferimento a quanto disposto dalla L.R. 37/1994.

3.3 Per l'attività di acquacoltura gli annessi devono essere dimensionati in funzione delle esigenze produttive, fornendo idonea documentazione in relazione al dimensionamento e alla tipologia.

3.4 Per le attività di 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 dimensionati 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 (PAPMAA), 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:

- trasferimento di volumetrie agricole anche dismesse per realizzare abitazioni rurali;
- nuova edificazione di annessi e di abitazioni rurali nelle aree di rispetto e salvaguardia;
- 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.

5. 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 D.P.G.R. 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 D.P.G.R. 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. Per il dimensionamento delle 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, si rimanda alle disposizioni del PTC della Provincia di Arezzo.

2. La tabella seguente riporta le superfici fondiarie minime, suddivise in relazione alle differenti colture aziendali. La seguente tabella è valida sino a diverse determinazioni eventualmente introdotte da varianti al PTC della Provincia di Arezzo da ritenersi prevalenti.

Tabella 1 – Superfici fondiarie minime

Colture	ha
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 D.P.G.R. 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 m; qualora l'eventuale piano seminterrato

misuri fuori terra oltre 1,20 m, 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 ad elevato grado di naturalità (TR.N) e le 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;
- realizzazione 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 L.R. n. 65/14 e dall'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 consentono 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 "SE" 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 su 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 di 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, maneggi e pensioni per animali di affezione, campeggi

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;
- Campeggi.

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 dovrà essere realizzata nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo;
- dovrà 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;
- dovranno avere forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione;
- non dovranno avere opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio, appoggiate su piano stabile;
- non dovranno avere 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, proprietari o detentori di fondi agricoli diversi dagli imprenditori agricoli, esclusivamente sui fondi sprovvisti di annessi agricoli o che ne siano provvisti in misura minore rispetto alla quantità sotto indicata.

3.1 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 ovicaprini;
- 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 esser 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 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 Se 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, campeggi. 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.

PARTE III SERVIZI E ATTREZZATURE

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 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: cimiteri;
- 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. É sempre consentita da parte dell'Amministrazione Pubblica la modifica delle 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 a 150 mq rispettivamente di superficie di vendita e di somministrazione. 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. Per le porzioni di edifici non occupate da servizi si applicano le disposizioni meno limitative dell'ambito adiacente.

5. Gli interventi di nuova edificazione o ampliamento relativi al Centro Chirurgico Toscano in Viale Santa Margherita, devono essere localizzati in prossimità dell'edificato esistente.

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: gli interventi consentiti sono definiti all'articolo 106 comma 6
- S7: spazi pavimentati: gli interventi consentiti sono definiti al seguente comma 2

2. É ammessa la realizzazione di strutture funzionali ai servizi (quali, a titolo esemplificativo, pensiline, gazebo, piccole strutture commerciali, ecc.). L'area occupata dalle strutture deve essere contenuta 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. É 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.

3. Per i manufatti presenti nel sottosuolo delle aree Garbasso, Magellano, Golgi e Baldaccio si applicano le disposizioni dell'art. 104.

4. Per le nuove zone a verde fortemente idroesigenti è obbligatoria la realizzazione della rete duale al fine della riduzione dei consumi idrici.

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 sevizi 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. É consentita la realizzazione di strutture edificate da destinare a servizi nel rapporto di copertura massimo rispetto all'area di intervento pari al 5%.

3. Per le nuove zone a verde fortemente idroesigenti è obbligatoria la realizzazione della rete duale al fine della riduzione dei consumi idrici.

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 delle presenti norme.

Articolo 97 Attrezzature della mobilità: parcheggi

1. Le aree a parcheggio (identificate con la sigla P1 rossa nella cartografia di piano) vengono realizzate dall'Amministrazione Comunale mediante progetto di opera pubblica.

2. In tali aree trovano applicazione le indicazioni di cui al successivo art. 103 e, a seguito di convenzione, anche delle indicazioni di cui al successivo art. 105.

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 (identificato con la sigla P3 nella cartografia di piano) comprende l'aeroporto esistente e gli spazi funzionali al suo ampliamento.

2. Fatta salva l'acquisizione di eventuale parere da parte dell'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (ENAC) e/o di altri enti interessati, all'interno dell'ambito Aeroportuale sono ammessi:

- mediante modalità diretta:
  a. agli interventi di cui all'art. 22 delle presenti NTA;
  b. le istallazioni temporanee o stagionali di cui all'art. 137 comma 1 lettera b) della L.R. 65/2014 e gli altri interventi privi di rilevanza edilizia
- mediante piano attuativo:
  a. qualsiasi tipo di costruzione necessaria e/o connessa alle attività aeroportuali e collaterali.

Articolo 99 bis Area di tutela aeroportuale

1. Nelle aree di tutela aeroportuale è vietata la trasformazione urbanistica ed edilizia.

Articolo 100 Attrezzature della mobilità: viabilità

1. Le infrastrutture viabilistiche comprendono le viabilità esistenti, pubbliche e di uso pubblico, oltre agli spazi, anche interni a Piani Urbanistici Attuativi, 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.

3. L'approvazione del progetto dell'opera pubblica costituisce variante agli strumenti di pianificazione come previsto dall'art. 34 della L.R. 65/2014 e sarà cura dell'Amministrazione Comunale l'adeguamento tempestivo degli elaborati del Piano Operativo. Gli stessi elaborati, entro il 31.12.2023, dovranno essere aggiornati individuando correttamente tutte le viabilità esistenti, pubbliche e di uso pubblico.

4. Le aree individuate con la sigla OPT corrispondono ad opere pubbliche temporanee, che dovranno essere rimosse al cessare del loro utilizzo.

5. Relativamente all'opera pubblica temporanea del ponte provvisorio nei pressi del PonteBuriano:

- laddove, per l'evento con tempo di ritorno di 20 anni, gli incrementi di battente dello stato di progetto rispetto a quello attuale interessino insediamenti abitativi, incorrispondenza degli stessi dovranno essere previste opere che minimizzino l'aumento del rischio indotto dalla realizzazione dell'opera per tale evento o in alternativa opere di protezione dei nuclei abitati;

- una volta dismesse le strutture del ponte provvisorio stesso e delle opere viarie connesse, l'area dovrà essere ripristinata con destinazione agricola, prevedendo interventi di recupero finalizzati al mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle relative morfologie originarie, in modo da preservare lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche agricole.

6. Ad avvenuta rimozione dell'opera provvisoria la destinazione urbanistica delle aree tornerà ad essere quella approvata con DCC 134/2021.

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.

Articolo 102 Attrezzature della mobilità: altri impianti

1. Fanno parte del sistema della mobilità l'insieme di percorsi meccanizzati quali ascensori e scale mobili.

Articolo 102 bis Programma comunale degli impianti di radiocomunicazione

1. Ai sensi dell'art. 11 comma 1 della L.R. 49/2011:

a) gli impianti di radiodiffusione radiotelevisivi sono posti prevalentemente in zone non edificate;
b) gli altri tipi di impianti sono posti prioritariamente su edifici o in aree di proprietà pubblica;
c) nelle aree di interesse storico, monumentale, architettonico, paesaggistico e ambientale, così come definite dalla normativa nazionale e regionale, l'installazione degli impianti è consentita con soluzioni tecnologiche tali da mitigare l'impatto visivo;
d) è favorito l'accorpamento degli impianti su strutture di supporto comuni o quantomeno all'interno di siti comuni, ottimizzando l'utilizzo delle aree che ospitano gli impianti stessi e definendo al contempo le necessarie misure idonee alla limitazione degli accessi;
e) è vietata l'installazione di impianti di radiodiffusione radiotelevisivi e per telefonia mobile su ospedali, case di cura e di riposo, scuole di ogni ordine e grado, asili nido, carceri e relative pertinenze a meno che la localizzazione su tali edifici e relative pertinenze non risulti la migliore localizzazione in termini di esposizione complessiva della popolazione alle onde elettromagnetiche tra le possibili localizzazioni alternative proposte dai gestori, debitamente motivate, necessarie ad assicurare la funzionalità del servizio.

2. Ai fini della localizzazione degli impianti si individuano i seguenti criteri urbanistici ed ambientali redatti in coerenza con l'art. 11 comma 1 della L.R. 49/2011:

Gli impianti devono essere preferibilmente delocalizzati rispetto ai centri e nuclei abitati; in ogni caso, devono essere prioritariamente garantite idonee distanze di rispetto dai siti sensibili. In particolare, deve essere prioritariamente valutata la possibilità di localizzare tali impianti in:

a) aree agricole o comunque libere non abitative e non attrezzate, ad esclusione di aree sottoposte a rilevanti vincoli e prescrizioni per l'impatto ambientale e paesaggistico;
b) aree industriali prevalentemente a bassa occupazione (discariche, depuratori, etc) e infrastrutture della viabilità (parcheggi, rotatorie, etc);
c) aree di rispetto cimiteriale non prospicienti ad aree abitate.

Nel territorio aperto l'eventuale inserimento di un nuovo impianto deve comunque:

- privilegiare nella scelta del sito aree già servite da viabilità ed accessibili al fine di evitare di realizzare nuove infrastrutture a servizio della postazione;
- evitare impianti dotati di elementi particolarmente impattanti e tinteggiate con colorazioni vistose qualora non in contrasto con le esigenze di sicurezza militari e/o civili.

Gli impianti devono essere localizzati in modo da minimizzare l'impatto visivo ed essere compatibili con il contesto paesaggistico circostante; in particolare, dovrebbero essere garantite opportune distanze di rispetto da zone di pregio ambientale;

Gli impianti devono preferibilmente essere collocati su aree e/o su immobili a destinazione non residenziale di proprietà comunale; ove ciò non sia possibile possono essere posti su aree e/o su immobili a destinazione non residenziale di proprietà di altri soggetti pubblici o privati.

Articolo 102 ter Cimitero degli animali da affezione

1. Ai fini della localizzazione dei cimiteri degli animali da affezione sono da considerarsi idonee le aree ricadenti all'interno delle "aree agricole e forestali (TR.A)" rispondenti ai requisti espressi all'interno delle disposizioni normative e regolamentari di settore.

2. L'esatta localizzazione del cimitero avverrà con la redazione di piano attuativo in variante al Piano Operativo.

TITOLO II MODALITA' ATTUATIVE DELLE PREVISIONI RIGUARDANTI I SERVIZI

Articolo 103 Modalità di acquisizione dei suoli destinati ai servizi

1. Per le aree destinate a servizi dal presente piano 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 all'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.

2. 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 Tecniche 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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 Tecniche di Attuazione.

Articolo 104 Realizzazione di servizi da parte di amministrazioni pubbliche anche mediante affidamento a terzi

1. Per le aree e gli edifici con destinazione a servizi ed attrezzature, la realizzazione dei quali è di competenza dell'Amministrazione Comunale, di altre amministrazioni pubbliche o di società a partecipazione pubblica, anche mediante affidamento a terzi, sono ammessi, senza limitazioni relative ai parametri urbanistici, tutti gli interventi edilizi ed urbanistici che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle attività previste.

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", per le aree per "Servizi senza consumo di suolo" e per le "Aree per servizi alla mobilità", limitatamente alle aree a parcheggio.

2. (comma eliminato)

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, punto 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 territoriale: 0,7 mq/mq (comprensivo dell'esistente);
- 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 territoriale: 0,7 mq/mq comprensivo dell'esistente;
- 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 è consentita la realizzazione delle strutture necessarie all'esercizio dell'attività insediata o da insediare.

6. Relativamente ai servizi classificati come S6 è consentita la realizzazione di strutture funzionali ai servizi quali servizi igienici, spogliatoi, chioschi, attività di somministrazione di alimenti e bevande (DU_C4), uffici inerenti l'attività, con i seguenti parametri:

- per servizi S6 fino a 10.000 mq: massimo 10% della superficie complessiva dell'area effettivamente destinata a servizi;
- per servizi S6 di dimensioni superiori a 10.000 mq: 5% della superficie complessiva dell'area oltre i 10.000 mq. effettivamente destinata a servizi. Tale quantità è da intendersi aggiuntiva rispetto al 10% della superficie dell'area fino ai 10.000 mq.

Sono inoltre ammesse le strutture temporanee ai sensi della legislazioni regionale (art. 137 L.R. 65/2014).

7. Relativamente ai servizi classificati come S9 è consentita la realizzazione di strutture funzionali ai servizi quali servizi igienici, spogliatoi, chioschi, attività di somministrazione di alimenti e bevande (DU_C4), uffici inerenti l'attività, con i seguenti parametri:

- per servizi S9 fino a 10.000 mq: massimo 5% della superficie complessiva dell'area effettivamente destinata a servizi;
- per servizi S9 di dimensioni superiori a 10.000 mq: 3% della superficie complessiva dell'area oltre i 10.000 mq. effettivamente destinata a servizi. Tale quantità è da intendersi aggiuntiva rispetto al 5% della superficie dell'area fino ai 10.000 mq. [Sono inoltre ammesse le strutture temporanee ai sensi della legislazioni regionale (art. 137 L.R. 65/2014).

8. Relativamente al servizio classificato come S9* (Equestrian Center) è consentita la realizzazione di strutture funzionali all'attività svolta quali servizi igienici, spogliatoi, chioschi, attività di somministrazione di alimenti e bevande (DU_C4), uffici inerenti l'attività. E' ammesso un rapporto di copertura massimo del 5% da destinare a servizi e strutture di servizio. Sono inoltre ammesse le strutture temporanee ai sensi della legislazione regionale (art. 137 L.R.65/2014).

9. Relativamente ai parcheggi P1 è consentita la realizzazione di strutture funzionali ai servizi con i seguenti parametri:

- Indice di edificabilità fondiaria: 0,15 mc/mq; 1,50 mc/mq per parcheggi multipiano.

10. Relativamente ai parcheggi P1 è ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti e privati.

11. 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, secondo l'iter procedurale definito dalla specifica disciplina prevista dal Regolamento di polizia mortuaria D.P.R. 285 del 1990 e dal Testo unico delle leggi sanitarie R.D. 1265 del 1934 (art. 338 comma 5).

Gli interventi possono essere realizzati anche da soggetti diversi dall'amministrazione mediante specifica convenzione. La convenzione stabilisce la quantità massima di superficie che può esser 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.

12. In caso di intervento da parte del privato gli indici stabiliti nelle presenti norme sono comprensivi della SE esistente. Il calcolo della SE realizzabile è effettuato sulla base delle definizioni contenute nel D.P.G.R. 39R/2018 (Regolamento di attuazione dell'art. 216 L.R. 65/2014 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio).

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 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 classificata 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 nelle presenti norme 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 per detti ambiti.

2. Ogni intervento previsto 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.

Articolo 109 Aree per servizi negli ambiti assoggettati a Permessi di Costruire Convenzionati

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 classificata 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. Nelle schede di cui alla Parte IV delle presenti norme è stabilito quando è consentita o è vietata la monetizzazione.

Articolo 110 Aree per servizi negli interventi di mutamento delle destinazioni d'uso

1. I mutamenti delle destinazioni d'uso effettuati contestualmente ad interventi di ristrutturazione urbanistica, e che comportino incremento di aree per servizi devono garantire una quantità minima di superficie da destinare a servizi pubblici da cedere gratuitamente così definita:

- per la funzione residenziale classificata 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 bis Dimensionamento minimo aree a standard

1. Il dimensionamento minimo inderogabile delle aree a standard relative alle aree di trasformazione, ai PUC e ai PdC, di cui agli articoli 107, 108 e 109, è riportato nella seguente tabella. Ai fini del calcolo dello standard minimo, la superficie fondiaria è stata calcolata avendo a riferimento un rapporto di copertura del 50%.

2. Nella attuazione devono essere comunque rispettate le previsioni quantitative e qualitative riportate nelle singole schede d'indirizzo.

UTOE	Denominazione	Standard totali	Residenziali	Industriale - Artigianal	Commerciali	Turistico ricettivo	Direzionale e di servizi	Commerciale all'ingrosso e depositi
1	PUC 1.01 Telecom	2.911	1.464	-	362	362	723	-
1	PUC 1.02 Via Guido Monaco	1.200	-	-	1.200	-	-	-
2	AT 2.02 Magazzini comunali	14.800	10.800	-	2.000	2.000	-	-
2	PUC 2.01 Circonvallazione est	3.735	-	800	1.601	-	534	800
2	PUC 2.02 Circonvallazione ovest	12.320	-	2.640	5.280	-	1.760	2.640
2	PUC 2.03 via G. di Vico	9.000	-	3.000	6.000	-	-	-
3	PUC 3.01 Via Carlo Pisacane	2.650	2.074	192	384	-	-	-
3	PdC 3.01 Via Romana	3.600	-	3.600	-	-	-	-
3	PdC 3.02 Via Giusti	513	513	-	-	-	-	-
3	PdC 3.03 Via Don Minzoni	1.930	-	-	-	-	1.930	-
4	AT 4.01 UNOAERRE	23.347	12.987	-	4.440	1.480	4.440	-
4	PUC 4.01 Via Fiorentina	12.600	-	4.200	8.400	-	-	-
4	PdC 4.01 Via Marco Perennio	140	140	-	-	-	-	-
6	PdC 6.01 Agazzi – loc. Alto	846	648	42	156	-	-	-
6	PdC 6.02 Agazzi – Strada comunale 1	396	340	-	56	-	-	-
6	PdC 6.03 Agazzi – Strada comunale 1	340	292	-	48	-	-	-
6	PdC 6.04 Agazzi – loc. Basso	135	135	-	-	-	-	-
7	PdC 7.01 Santa Firmina 1	695	551	-	144	-	-	-
7	PdC 7.02 Santa Firmina 2	324	324	-	-	-	-	-
8	AT 8.01 Via Lorenzetti	256	-	-	256	-	-	-
10	PUC 10.01 Staggiano	1.015	778	50	187	-	-	-
10	PdC 10.01. Staggiano1	792	680	-	112	-	-	-
10	PdC 10.02. Staggiano2	162	162	-	-	-	-	-
11	AT 11.01 Catona 1	10.064	7.344	-	1.360	1.360	-	-
11	AT 11.02 Catona 2	27.232	19.872	-	3.680	3.680	-	-
11	PUC 11.01 Giovi 1	1.398	1.148	50	100	-	100	-
11	PUC 11.0 2 Giovi 2	2.907	2.387	104	208	-	208	-
11	PUC 11.0 5 viale dei Pioppi	4.800	-	-	4.800	-	-	-
11	PUC 11.0 6 Catona 3	7.200	-	-	4.800	-	-	2.400
11	PUC 11.0 7 Catona via Certomondo	1.019	875	-	144	-	-	-
11	PdC 11.01 Campoluci	432	432	-	-	-	-	-
11	PdC 11.03 Quarata	959	734	48	-	-	177	-
11	PdC 11.04 Patrignone	679	583	-	96	-	-	-
11	PdC 11.05 Puglia	270	270	-	-	-	-	-
11	PdC 11.06 Ceciliano 2	216	216	-	-	-	-	-
11	PdC 11.7 Ceciliano 3	270	270	-	-	-	-	-
11	PdC 11.08 Ceciliano	710	518	-	192	-	-	-
11	PdC 11.09 via Setteponti	270	270	-	-	-	-	-
11	PdC 11.010 Strada provinciale Setteponti	1.019	875	-	144	-	-	-
11	PdC 11.11 Stradone di Villarada 1	324	324	-	-	-	-	-
11	PdC 11.12 Stradone di Villarada 2	270	270	-	-	-	-	-
11	PdC 11.13 Quarata Case nuove	270	270	-	-	-	-	-
11	PdC 11.14 Marcena	165	165	-	-	-	-	-
11	PdC 11.15 Ceciliano 4	211	211	-	-	-	-	-
12	PdC 12.01 Rondine	1.504	-	-	-	827	677	-
14	PUC 14.01 Indicatore	2.369	1.814	118	437	-	-	-
14	PdC 14.01 Indicatore	1.072	821	53	198	-	-	-
14	PdC 14.02 Poggiola bassa 1	783	643	28	112	-	-	-
14	PdC 14.03 Poggiola bassa 2	270	270	-	-	-	-	-
15	AT 15.01 Madonna di Mezzastrada	3.588	2.808	130	260	-	260	130
15	PdC 15.01 Rigutino ovest	1.128	864	56	208	-	-	-
15	PdC 15.02 Rigutino strada regionale 71 nord	564	432	28	-	-	104	-
15	PdC 15.03 Rigutino strada regionale 71 sud	3.000	-	3.000	-	-	-	-
15	PdC 15.04 Rigutino SP Infernaccio	355	259	-	96	-	-	-
15	PdC 15.05 Frassineto 1	839	689	30	120	-	-	-
15	PdC 15.06 Frassineto 2	594	594	-	-	-	-	-
15	PdC 15.07 Madonna di Mezzastrada	1.800	-	1.800	-	-	-	-
		172.255	**78.115**	**19.969**	**47.580**	**9.709**	**10.912**	**5.970**

PARTE IV TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

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 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 e la destinazione funzionale insediabile. È consentita una variazione fra le destinazioni funzionali, limitata al 10% della "SE" totale insediabile.

DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO PER UTOE

UTOE 01 – Sistema urbano della Città murata

Strumento	Superficie Territoriale	Superficie edificabile totale (SE)	Residenziale (SE)	Industriale-Artigianale (SE)	Commerciale (SE)	Turistico ricettivo (SE)	Direzionale di servizio (SE)	Commerciale all'ingrosso e depositi (SE)
Piano Operativo	5.223	0	0	0	0	0	0	0
Piani e programmi in corso		0	0	0	0	0	0	0
Totale	**5.223**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

UTOE 02 – Corridoio ferroviario e dei servizi urbani

Strumento	Superficie Territoriale	Superficie edificabile totale (SE)	Residenziale (SE)	Industriale-Artigianale (SE)	Commerciale (SE)	Turistico ricettivo (SE)	Direzionale di servizio (SE)	Commerciale all'ingrosso e depositi (SE)
Piano Operativo	136.564	68.670	20.000	16.101	18.601	2.500	2.867	8.601
Piani e programmi in corso		84.194	34.000	0	20.918	0	3.900	0
Totale	**136.564**	**152.864**	**54.000**	**16.101**	**39.519**	**2.500**	**6.767**	**8.601**

UTOE 03 – Settore urbano meridionale di Saione, San Donato e Pescaiola

Strumento	Superficie Territoriale	Superficie edificabile totale (SE)	Residenziale (SE)	Industriale-Artigianale (SE)	Commerciale (SE)	Turistico ricettivo (SE)	Direzionale di servizio (SE)	Commerciale all'ingrosso e depositi (SE)
Piano Operativo	27.161	15.702,5	4.117	8.148	1.365,5	0	2.072	0
Piani e programmi in corso		0	0	0	0	0	0	0
Totale	**27.161**	**15.702,5**	**4.117**	**8.148**	**1.365,5**	**0**	**2.072**	**0**

UTOE 04 – Direttrice insediativa della Via Fiorentina

Strumento	Superficie Territoriale	Superficie edificabile totale (SE)	Residenziale (SE)	Industriale-Artigianale (SE)	Commerciale (SE)	Turistico ricettivo (SE)	Direzionale di servizio (SE)	Commerciale all'ingrosso e depositi (SE)
Piano Operativo	114.440	58.260	24.310	10.500	16.050	1.850	5.550	0
Piani e programmi in corso		17.200	1.500	15.700	0	0	0	0
Totale	**114.440**	**75.460**	**25.810**	**26.200**	**16.050**	**1.850**	**5.550**	**0**

UTOE 05 – Insediamenti produttivi di Calamandrei e Carbonaia

Strumento	Superficie Territoriale	Superficie edificabile totale (SE)	Residenziale (SE)	Industriale-Artigianale (SE)	Commerciale (SE)	Turistico ricettivo (SE)	Direzionale di servizio (SE)	Commerciale all'ingrosso e depositi (SE)
Piano Operativo	0	0	0	0	0	0	0	0
Piani e programmi in corso		146.500	0	146.500	0	0	0	0
Totale	**0**	**146.500**	**0**	**146.500**	**0**	**0**	**0**	**0**

UTOE 06 – Sistema collinare ed insediativo di Agazzi e della Piana di Molin Bianco

Strumento	Superficie Territoriale	Superficie edificabile totale (SE)	Residenziale (SE)	Industriale-Artigianale (SE)	Commerciale (SE)	Turistico ricettivo (SE)	Direzionale di servizio (SE)	Commerciale all'ingrosso e depositi (SE)
Piano Operativo	8.580	3.050	2.620	105	325	0	0	0
Piani e programmi in corso		0	0	0	0	0	0	0
Totale	**8.580**	**3.050**	**2.620**	**105**	**325**	**0**	**0**	**0**

UTOE 07 – Piana agricola urbanizzata di Santa Firmina e Bagnoro

Strumento	Superficie Territoriale	Superficie edificabile totale (SE)	Residenziale (SE)	Industriale-Artigianale (SE)	Commerciale (SE)	Turistico ricettivo (SE)	Direzionale di servizio (SE)	Commerciale all'ingrosso e depositi (SE)
Piano Operativo	3.767	1.800	1.620	0	180	0	0	0
Piani e programmi in corso		1.575	1.325	0	0	0	0	0
Totale	**3.767**	**3.375**	**2.945**	**0**	**180**	**0**	**0**	**0**

UTOE 08 – Quartieri e attrezzature ambito Stadio e parco collinare

Strumento	Superficie Territoriale	Superficie edificabile totale (SE)	Residenziale (SE)	Industriale-Artigianale (SE)	Commerciale (SE)	Turistico ricettivo (SE)	Direzionale di servizio (SE)	Commerciale all'ingrosso e depositi (SE)
Piano Operativo	554	320	0	0	320	0	0	0
Piani e programmi in corso		0	0	0	0	0	0	0
Totale	**554**	**320**	**0**	**0**	**320**	**0**	**0**	**0**

UTOE 09 – Settore urbano orientale dei Cappuccini

Strumento	Superficie Territoriale	Superficie edificabile totale (SE)	Residenziale (SE)	Industriale-Artigianale (SE)	Commerciale (SE)	Turistico ricettivo (SE)	Direzionale di servizio (SE)	Commerciale all'ingrosso e depositi (SE)
Piano Operativo	0	0	0	0	0	0	0	0
Piani e programmi in corso		8.300	8.300	0	0	0	0	0
Totale	**0**	**8.300**	**8.300**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

UTOE 10 – Margine agricolo orientale di Staggiano

Strumento	Superficie Territoriale	Superficie edificabile totale (SE)	Residenziale (SE)	Industriale-Artigianale (SE)	Commerciale (SE)	Turistico ricettivo (SE)	Direzionale di servizio (SE)	Commerciale all'ingrosso e depositi (SE)
Piano Operativo	10.467	3.500	3.000	126	374	0	0	0
Piani e programmi in corso		0	0	0	0	0	0	0
Totale	**10.467**	**3.500**	**3.000**	**126**	**374**	**0**	**0**	**0**

UTOE 11 – Piana agricola di Arezzo

Strumento	Superficie Territoriale	Superficie edificabile totale (SE)	Residenziale (SE)	Industriale-Artigianale (SE)	Commerciale (SE)	Turistico ricettivo (SE)	Direzionale di servizio (SE)	Commerciale all'ingrosso e depositi (SE)
Piano Operativo	360.065	101.395	68.580	504	19.405	6.300	606	6.000
Piani e programmi in corso		9.312	7.572	1.460	0	0	0	0
Totale	**360.065**	**110.707**	**76.152**	**1.964**	**19.405**	**6.300**	**606**	**6.000**

UTOE 12 – Sistema della piana alluvionale recente dell'Arno

Strumento	Superficie Territoriale	Superficie edificabile totale (SE)	Residenziale (SE)	Industriale-Artigianale (SE)	Commerciale (SE)	Turistico ricettivo (SE)	Direzionale di servizio (SE)	Commerciale all'ingrosso e depositi (SE)
Piano Operativo	51.890	1.880	0	0	0	1.034	846	0
Piani e programmi in corso		2.427	2.427	0	0	0	0	0
Totale	**51.890**	**4.307**	**2.427**	**0**	**0**	**1.034**	**846**	**0**

UTOE 13 – Sistema ambientale collinare di Pieve a Maiano

Strumento	Superficie Territoriale	Superficie edificabile totale (SE)	Residenziale (SE)	Industriale-Artigianale (SE)	Commerciale (SE)	Turistico ricettivo (SE)	Direzionale di servizio (SE)	Commerciale all'ingrosso e depositi (SE)
Piano Operativo	0	0	0	0	0	0	0	0
Piani e programmi in corso		0	0	0	0	0	0	0
Totale	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

UTOE 14 – Piana agricola urbanizzata occidentale (da Indicatore a Battifolle)

Strumento	Superficie Territoriale	Superficie edificabile totale (SE)	Residenziale (SE)	Industriale-Artigianale (SE)	Commerciale (SE)	Turistico ricettivo (SE)	Direzionale di servizio (SE)	Commerciale all'ingrosso e depositi (SE)
Piano Operativo	23.203	8.000	6.570	497	933	0	0	0
Piani e programmi in corso		28.100	8.300	19.500	150	0	150	0
Totale	**23.203**	**36.100**	**14.870**	**19.997**	**1.083**	**0**	**150**	**0**

UTOE 15 – Val di Chiana e sistema della bonifica Leopoldina

Strumento	Superficie Territoriale	Superficie edificabile totale (SE)	Residenziale (SE)	Industriale-Artigianale (SE)	Commerciale (SE)	Turistico ricettivo (SE)	Direzionale di servizio (SE)	Commerciale all'ingrosso e depositi (SE)
Piano Operativo	107.681	24.700	10.455	12.610	855	0	455	325
Piani e programmi in corso		9.195	6.590	1.862	0	0	0	0
Totale	**107.681**	**33.895**	**17.045**	**14.472**	**855**	**0**	**455**	**325**

UTOE 16 – Pendici collinari dell'Alpe di Poti - Dogana (Bacino dell'Arno)

Strumento	Superficie Territoriale	Superficie edificabile totale (SE)	Residenziale (SE)	Industriale-Artigianale (SE)	Commerciale (SE)	Turistico ricettivo (SE)	Direzionale di servizio (SE)	Commerciale all'ingrosso e depositi (SE)
Piano Operativo	0	0	0	0	0	0	0	0
Piani e programmi in corso		250	0	0	0	250	0	0
Totale	**0**	**250**	**0**	**0**	**0**	**250**	**0**	**0**

UTOE 17 – Alpe di Poti – Dogana (Bacino Tiberino) e singolarità insediativa di Palazzo del Pero

Strumento	Superficie Territoriale	Superficie edificabile totale (SE)	Residenziale (SE)	Industriale-Artigianale (SE)	Commerciale (SE)	Turistico ricettivo (SE)	Direzionale di servizio (SE)	Commerciale all'ingrosso e depositi (SE)
Piano Operativo	0	0	0	0	0	0	0	0
Piani e programmi in corso		5.800	5.800	0	0	0	0	0
Totale	**0**	**5.800**	**5.800**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

TOTALE UTOE

Strumento	Superficie Territoriale	Superficie edificabile totale (SE)	Residenziale (SE)	Industriale-Artigianale (SE)	Commerciale (SE)	Turistico ricettivo (SE)	Direzionale di servizio (SE)	Commerciale all'ingrosso e depositi (SE)
Piano Operativo	849.595	286.325	141.272	48.591	57.456	11.684	12.396	14.926
Piani e programmi in corso		312.853	75.814	185.022	21.068	250	4.050	0
Totale	**849.595**	**599.178**	**217.086**	**233.613**	**78.524**	**11.934**	**16.446**	**14.926**

4. Le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione:
   - Il Piano Strutturale recepisce gli esiti della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, tenutasi presso la Regione Toscana in data 14.06.2019 per esaminare le seguenti proposte di previsioni avanzate:
     - Scheda copianificazione N° 1 Rondine;
     - Scheda copianificazione N° 2 Bretella nord-est.

Articolo 111 bis Disposizioni generali sull'edificabilità

1. In mancanza di specifica disposizione all'interno delle schede, la Superficie Edificabile massima o il volume indicati nelle schede stesse si intendono comprensivi dell'esistente.

2. Le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi riguardanti la distribuzione delle volumetrie all'interno delle aree di trasformazione dovranno rispettare le effettive fasce di rispetto e le relative prescrizioni degli elettrodotti.

3. L'attuazione degli ambiti di trasformazione è condizionata al rispetto degli obblighi in materia di fognatura e depurazione.

4. Negli ambiti a destinazione produttiva devono essere previste aree a verde idonee a mantenere un elevato grado di naturalità e permeabilità delle aree.

5. Gli interventi previsti negli ambiti ad alta trasformabilità si attuano nel rispetto delle prescrizioni di tutela archeologica di cui all'art. 19 delle presenti norme , come classificate negli elaborati grafici E3.3a e E3.3b.

TITOLO II DISPOSIZIONI 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 Fanfani;
- Riqualificazione urbana dell'area quale area di cerniera tra centro storico e sistema viario di accessibilità esterno alle mura;
- La ricomposizione dei fronti verso via Francesco Petrarca e via Porta Buia dovrà garantire il mantenimento dei collegamenti pedonali tra la piazza e queste stesse strade attraverso la realizzazione di portici, gallerie, varchi nella cortina edilizia.

Criteri per un corretto inserimento paesaggistico

- Al fine di un inserimento armonioso nel contesto i nuovi fronti edilizi dovranno essere allineati e definiti in continuità con le facciate limitrofe all'area di intervento attraverso l'utilizzo di materiali, colori, altezze e linguaggio architettonico, riferito sia ai manufatti edilizi che alle soluzioni definite per gli spazi aperti e le relazioni con il contesto, opportunamente integrati con l'intorno;
- Il morfotipo di riferimento da riproporre è del tipo TR1.

Prescrizioni e indicazioni per la salvaguardia dell'intervisibilità e figurabilità

Elementi visuali interessati: Tracciato con alta visibilità degli elementi e dei Beni tutelati

- Visione DI - Qualsiasi manufatto o intervento (compreso il verde) che si attesti lungo la direttrice, al fine di non alterare la visuale sulla Cattedrale, la fortezza e Poggio Santa Maria deve, qualora interferente: limitare la propria altezza e arretrare maggiormente o parimenti all'edificato esistente per evitare l'occlusione del landmark.

Elementi visuali interessati: Linea di intervisibilità della Cattedrale con la collina del Pionta

- Visione DA - Le trasformazioni devono garantire, in particolare dai luoghi pubblici, sia areali che lineari, la visione della Cattedrale almeno da luoghi di osservazione privilegiata ad alta frequenza potenziale. Manufatti e verde dovranno evitare l'occlusione totale della vista della Cattedrale a luoghi o strutture da cui attualmente è osservabile la Cattedrale;
- Visione DI - I luoghi devono essere progettati perché si conservi l'organizzazione spaziale e conoscitiva attuale evitando la previsione di strutture unitarie lineari "fuoriscala" se osservate dalla Cattedrale. Inoltre occorre non precludere la vista o alterare la visione, già compromessa, del complesso edilizio di pregio e della relativa pertinenza verde della collina del Pionta.

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 4.076;
- Volume Totale (Vtot) massimo: pari all'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 Fanfani mediante passaggio pubblico.

Prescrizioni insediative:

- obbligo di allineamento sul fronte strada;
- altezza massima non superiore a quella dell'edificato esistente;
- mantenimento delle corti libere da edificazione;
- è vietato l'utilizzo di finestre a nastro, pareti vetrate a specchio, piani pilotis, balconi a sbalzo.

Prescrizioni paesaggistiche e storico culturali

L'area è posta all'interno del vincolo che riguarda il centro storico del capoluogo: "Edifici e complessi monumentali del centro storico di Arezzo - Decreto Dr. del 27/01/2003", così come indicato nell'elaborato cartografico "C5.2 – Carta dei vincoli storico culturali". Nell'apposita schedatura relativa agli edifici del "Centro Storico del Capoluogo", l'edificio è identificato con "Valore architettonico e ambientale" di tipo NN, ovvero Valore Nullo.
Non sono previste disposizioni conservative dell'edificato esistente.
L'intervento si deve inserire in armonia con il contesto limitrofo e deve definire un'idonea ricomposizione urbana in continuità con l'edificato circostante.



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



Estratto Tav. E2.1.d Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione. Centro storico del Capoluogo (a sx)

Schema indicazioni operative (a dx)

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 piazza Fanfani;
- Riqualificazione urbana dell'area quale area di cerniera tra centro storico e sistema viario di accessibilità esterno alle mura.

Prescrizioni

- Dovrà essere garantito il collegamento pedonale tra la piazza e la via Guido Monaco attraverso la realizzazione di portici, gallerie, varchi nella cortina edilizia.

Criteri per un corretto inserimento paesaggistico

- Al fine di un inserimento armonioso nel contesto dovranno essere utilizzati materiali, colori, altezze e linguaggio architettonico, riferito sia ai manufatti edilizi che alle soluzioni definite per gli spazi aperti e le relazioni con il contesto, opportunamente integrati con l'intorno;
- Il morfotipo di riferimento da riproporre è del tipo TR1.

Prescrizioni e indicazioni per la salvaguardia dell'intervisibilità e figurabilità

Elementi visuali interessati: Tracciato con alta visibilità degli elementi e dei Beni tutelati

- Visione DI - Qualsiasi manufatto o intervento (compreso il verde) che si attesti lungo la direttrice, al fine di non alterare la visuale sulla Cattedrale, la fortezza e Poggio Santa Maria deve, qualora interferente sia dall'osservazione a bordo di un veicolo che percorre la carreggiata che dal marciapiede: limitare la propria altezza e arretrare maggiormente o parimenti all'edificato esistente per evitare l'occlusione del landmark.

Elementi visuali interessati: Linea di intervisibilità della Cattedrale con la collina del Pionta

- Visione DA - Le trasformazioni devono garantire, in particolare dai luoghi pubblici, sia areali che lineari, la visione della Cattedrale almeno da luoghi di osservazione privilegiata ad alta frequenza potenziale. Manufatti e verde dovranno evitare l'occlusione totale della vista della Cattedrale a luoghi o strutture da cui attualmente è osservabile la Cattedrale;
- Visione DI - I luoghi devono essere progettati perché si conservi l'organizzazione spaziale e conoscitiva attuale evitando la previsione di strutture unitarie lineari "fuoriscala" se osservate dalla Cattedrale. Inoltre occorre non precludere la vista o alterare la visione, già compromessa, del complesso edilizio di pregio e della relativa pertinenza verde della collina del Pionta.

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 1.147;
- Totale (Vtot massimo): pari all'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

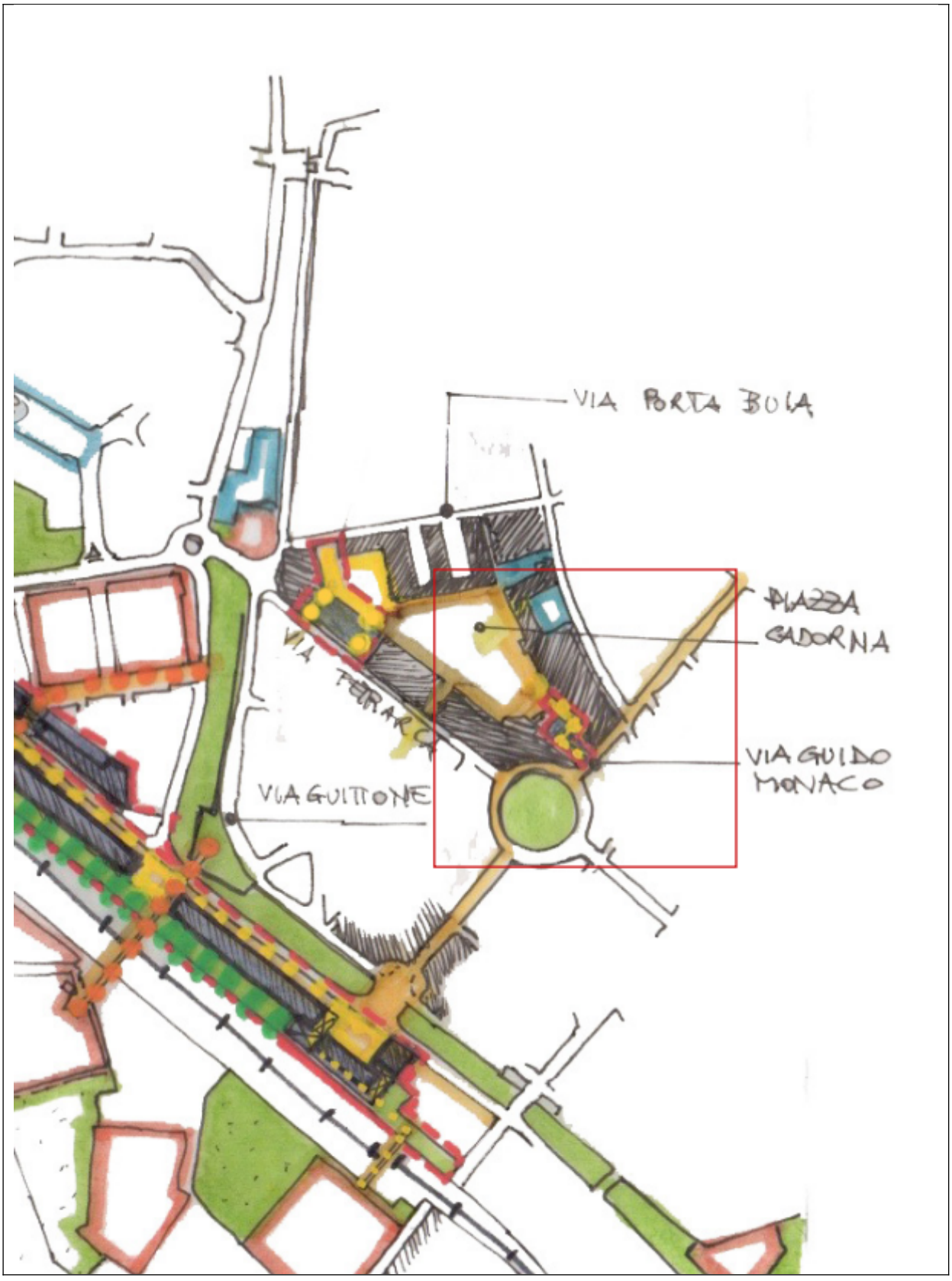
- Deve essere garantita permeabilità tra piazza Guido Monaco e l'area di piazza Fanfani mediante un passaggio pedonale.

Prescrizioni insediative:

- obbligo di allineamento sul fronte strada;
- altezza massima non superiore a quella dell'edificato esistente;
- mantenimento delle corti libere da edificazione;
- è vietato l'utilizzo di finestre a nastro, pareti vetrate a specchio, piani pilotis, balconi a sbalzo.

Prescrizioni paesaggistiche e storico culturali

L'area è posta all'interno del vincolo che riguarda il centro storico del capoluogo: "Edifici e complessi monumentali del centro storico di Arezzo - Decreto Dr. del 27/01/2003", così come indicato nell'elaborato cartografico "C5.2 – Carta dei vincoli storico culturali". Nell'apposita schedatura relativa agli edifici del "Centro Storico del Capoluogo", l'edificio è identificato con "Valore architettonico e ambientale" di tipo NN, ovvero Valore Nullo.
Non sono previste disposizioni conservative dell'edificato esistente.
L'intervento deve inserirsi in armonia con il contesto limitrofo e deve definire un'idonea ricomposizione urbana in continuità con l'edificato circostante.



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



Estratto Tav. E2.1.d Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione. Centro storico del Capoluogo (a sx)

Schema indicazioni operative (a dx)

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

AT2.0 2. Magazzini comunali

Contestualizzazione

L'area di trasformazione, occupata dagli edifici degli ex magazzini comunali, si trova lungo la fascia ferroviaria , a sud est del centro di Arezzo, lungo la via Arno, nelle immediate vicinanze dell'ingresso al centro capoluogo- settore Saione dallo svincolo della circonvallazione V. L. Da Vinci, a confine con il campo da calcio e in prossimità di Parco Arno.

Obiettivi e disciplina d'uso della Scheda d'ambito n.15 del PIT-PPR

Gli obiettivi della scheda d'ambito che hanno pertinenza con l'area di trasformazione sono:

- Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva (Cap.6.1.4 Scheda d'Ambito);

Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee

I morfotipi che caratterizzano il contesto in cui si trova l'AT sono per la maggior parte del tipo TR1 ad isolati chiusi e in parte TR2, oltre alle aree per servizi vicine al perimetro di intervento.

Obiettivi

- Dotare il settore est di Saione di un nuovo spazio pubblico, di spazi commerciali di quartiere e servizi pubblici e privati attraverso il riuso e la riconfigurazione urbanistica dell'area di intervento;
- Superamento della barriera ferroviaria (connessione con Viale Mecenate e con l'area del parcheggio multipiano ATAM);
- Valorizzazione delle strade interne al quartiere Saione via Tanaro, via Adige, via Libia, largo Tevere, via Guelfa, via Vittorio Veneto che attualmente si attestano su un'area inutilizzata e chiusa mentre a seguito degli interventi confluiranno trovando un attestamento nel nuovo spazio pubblico;
- Realizzazione di una connessione ciclopedonale di superamento (aereo o in sottopasso) 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. Gli accessi viari all'area avverranno da via Provenza ed

eventualmente al massimo da 2 punti di accesso lungo via Tagliamento (per non interrompere il nuovo spazio pubblico), in prossimità degli attestamenti dalle trasversali;
- 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;
- Deve essere realizzato un passaggio pedonale e ciclabile di attraversamento della linea ferroviaria;
- Il 10% della Superficie Edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi e/o diritti edificatori derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

Criteri per un corretto inserimento paesaggistico

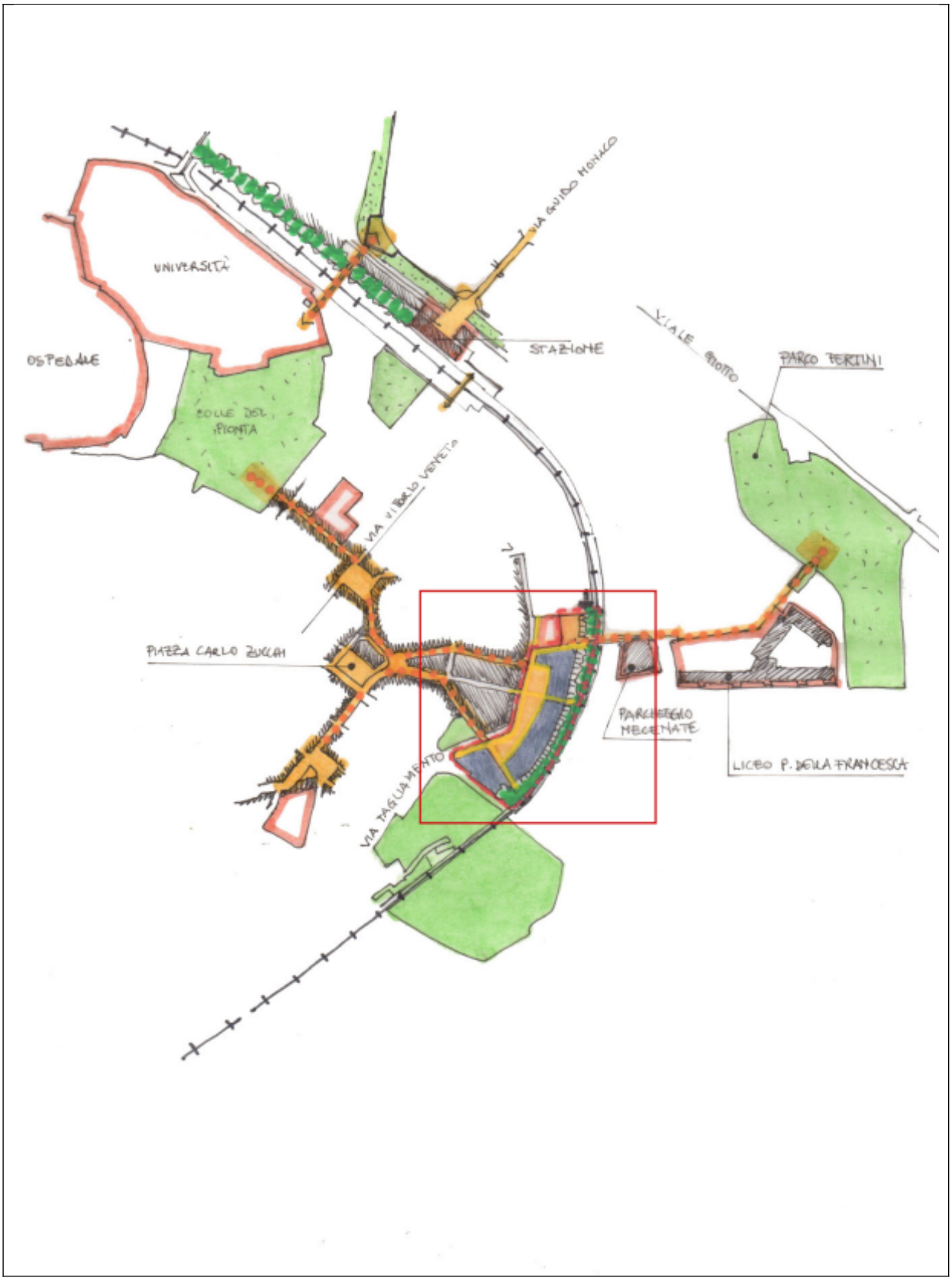
- L'edificazione deve racchiudere lo spazio pubblico marcando l'unitarietà degli interventi attraverso l'utilizzo di materiali, colori, altezze e linguaggio architettonico, riferito sia ai manufatti edilizi che alle soluzioni definite per gli spazi aperti e le relazioni con il contesto, omogenei;
- Per dare unitarietà all'intervento il piano terra della nuova edificazione dovrà essere perlopiù una cortina edilizia continua (ad es.: unica piastra edilizia oppure più blocchi uniti da un portico, gallerie,etc.) sormontata dai singoli edifici alti richiamando le altezze degli isolati esistenti nel contesto (6/7/8 piani);
- Deve essere prevista una barriera verde di mitigazione percettiva verso la linea ferroviaria;
- Almeno il 60% della superficie scoperta di pertinenza dei nuovi edifici deve essere alberata e sistemata con pavimentazione drenante;
- I lotti privati, qualora presentino recinzioni, devono essere piantumati. E' comunque ammesso che solo la parte orientale della superficie fondiaria di pertinenza, compresa tra nuova edificazione e linea ferroviaria, venga recintata, caratterizzando invece l'affaccio verso lo spazio aperto di uso pubblico parallelo a via Tagliamento come fronte edilizio direttamente affacciato sugli spazi collettivi, eventualmente dotato di portici e gallerie commerciali e terziari.

Parametri dimensionali

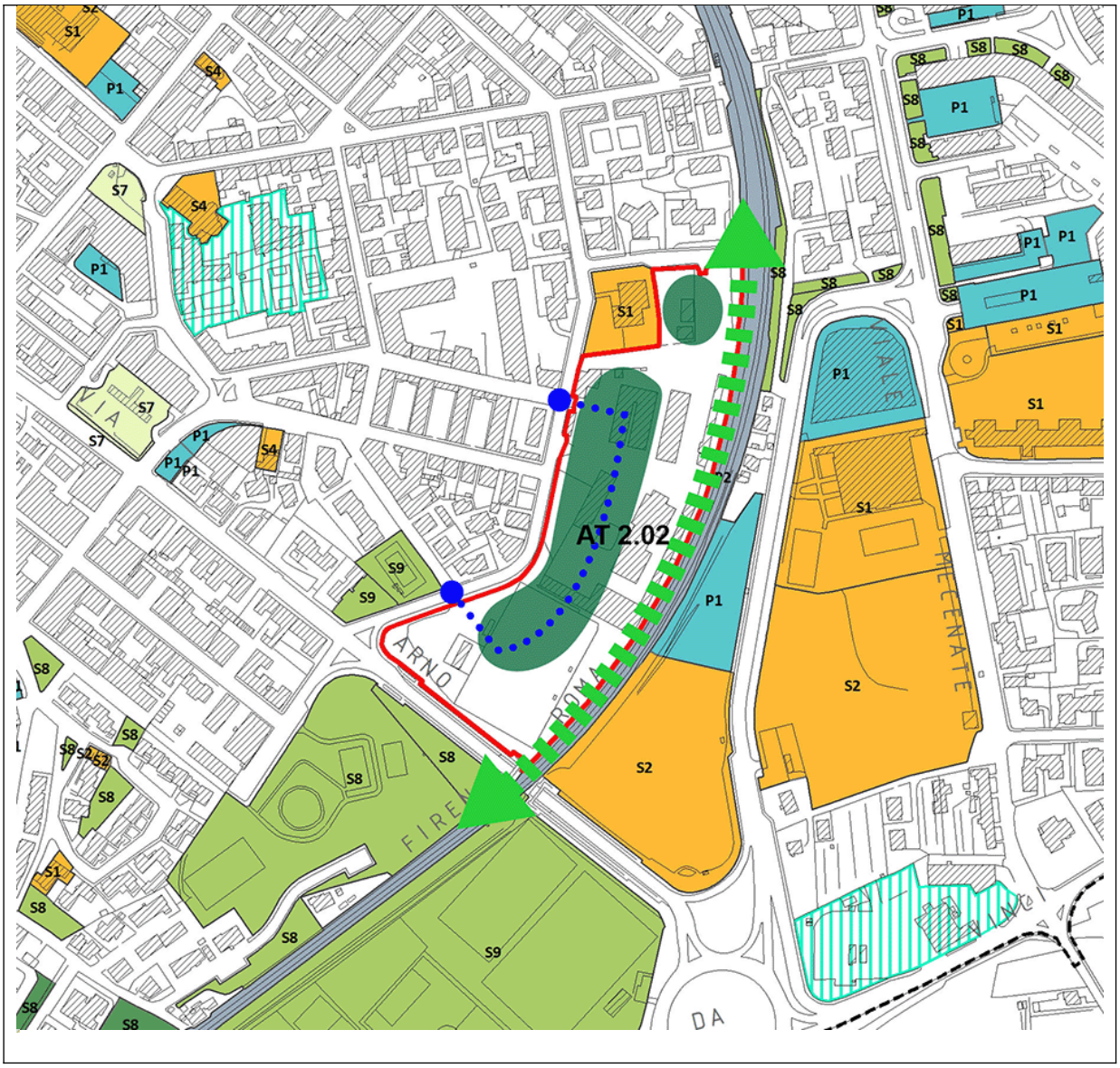
- Superficie territoriale: mq 37.166;
- Superficie Edificabile "SE" (massima): mq 25.000;
- Altezza (massima): piastre commerciali e corti/ piazze coperte (piastre commerciali e per servizi H max 1 piano) con edifici sviluppati in altezza fino a 8 piani
  La coerenza dell'intervento relativamente alle altezze degli edifici dovrà essere opportunamente valutata in sede di redazione di piano attuativo in relazione allo studio di intervisibilità di cui all'allegato D5 del Piano Strutturale.

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

Contestualizzazione

L'area di intervento si trova lungo la via dei Carabinieri, in prossimità dello svincolo tra la SS679 e la circonvallazione ovest SR71: è delimitata a sud dalla linea ferroviaria ed occupata da un intervento edilizio incompleto e da un edificio commerciale (capannone Eurospin).
Data la sua posizione l'area è prossima a Parco Ducci, al sottopassaggio ferroviario di collegamento tra via Baldaccio D'Anghiari e Viale Cittadini e perciò vocata ad essere riqualificata per rafforzare il ruolo di via dei Carabinieri quale asse di ingresso al centro della città.

Obiettivi e disciplina d'uso della Scheda d'ambito n.15 del PIT-PPR
Gli obiettivi generali per l'area sono riconducibili alla riqualificazione del rapporto tra il tessuto consolidato di Arezzo capoluogo e gli assi di relazione con il territorio esterno alla ferrovia attraverso interventi di ricucitura, di riduzione della cesura urbana determinata dal sedime ferroviario e di valorizzazione ambientale e paesaggistica.

Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee
I morfotipi che caratterizzano il contesto in cui si trova l'ambito di intervento sono del tipo TR6 a tipologie miste (internamente al perimetro di intervento)del tipo TR2 ad isolati aperti nei tessuti urbani (zona via Orciolaia) prospicienti le aree verdi disposte lungo via dei Carabinieri.

Obiettivi

- Riqualificazione dell'area in funzione del suo ruolo di cerniera tra centro urbano e area Lebole di accesso all'area centrale, di ricomposizione morfologica e relazionale con il contesto, di valorizzazione della continuità urbana di via dei Carabinieri.

Criteri per un corretto inserimento paesaggistico

- Nella parte prospiciente la via dei Carabinieri deve essere valorizzata la continuità dell'edificazione per conferire all'insieme adeguati caratteri di urbanità;
- Deve essere realizzata una fascia alberata di mediazione e mitigazione paesaggistica e ambientale lungo il sedime ferroviario nella quale far confluire la connessione ciclabile e pedonale prevista per collegare il PUC 2.02 e l'area del PUC 2.01 con il centro città;
- Almeno il 50% della superficie scoperta di pertinenza dei nuovi edifici deve essere alberata e sistemata con pavimentazione drenante;
- Qualora l'area presenti recinzioni, queste devono essere piantumate e disposte in modo da perimetrare e armonizzare i soli spazi di servizio alle attività insediate, lasciando invece liberi gli affacci degli edifici verso gli spazi collettivi di uso pubblico.

Prescrizioni e indicazioni per la salvaguardia dell'intervisibilità e figurabilità

Elementi visuali interessati: Linea di intervisibilità della Cattedrale con la collina del Pionta

- Visione DA - Le trasformazioni devono garantire, in particolare dai luoghi pubblici, sia areali che lineari, la visione della Cattedrale almeno da luoghi di osservazione privilegiata ad alta frequenza potenziale. Manufatti e verde dovranno evitare l'occlusione totale della vista della Cattedrale a luoghi o strutture da cui attualmente è osservabile la Cattedrale;
- Visione DI - I luoghi devono essere progettati perché si conservi l'organizzazione spaziale e conoscitiva attuale evitando la previsione di strutture unitarie lineari "fuoriscala" se osservate dalla Cattedrale. Inoltre occorre non precludere la vista o alterare la visione, già compromessa, del complesso edilizio di pregio e della relativa pertinenza verde della collina del Pionta.

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 37.241
- Superficie Edificabile "SE" (massima): mq 6.670 oltre agli edifici già realizzati
- Altezza (massima): piastre commerciali e corti (H max 2 piani) con edifici sviluppati in altezza fino a 8 piani
  La coerenza dell'intervento relativamente alle altezze degli edifici dovrà essere opportunamente valutata in sede di redazione di piano attuativo in relazione allo studio di intervisibilità di cui all'allegato D5 del Piano Strutturale.

Destinazioni non ammesse

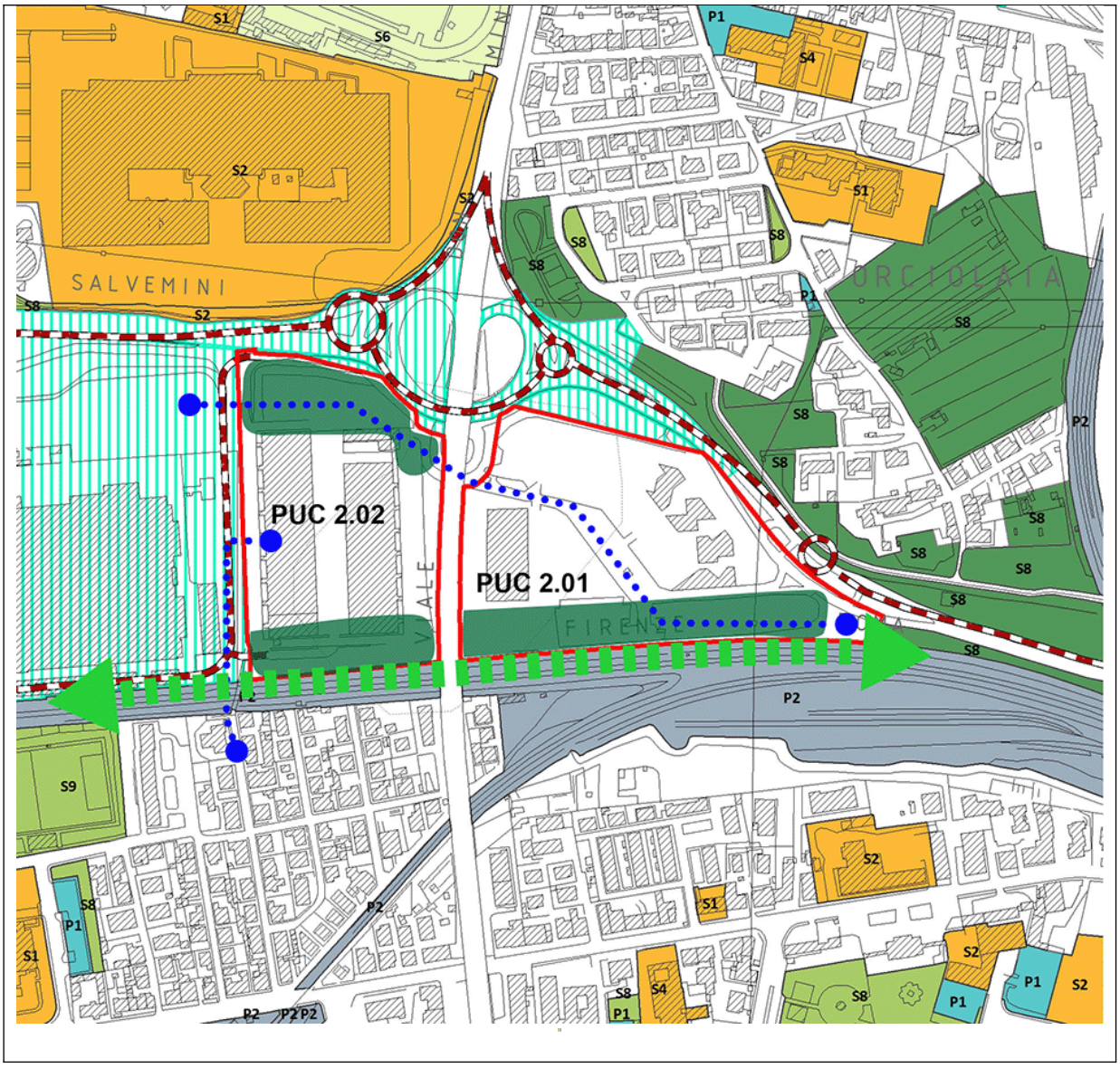
- DU_C commerciale al dettaglio limitatamente a DU_C3;
- DU_G Rurale;

Indicazioni per il convenzionamento

- Si fa riferimento alla convenzione stipulata in data 21/05/2012 Notaio Francesco Cirianni Rep. 15.565 Raccolta n. 10.451.



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

Contestualizzazione

L'area di intervento si trova lungo la via Galileo Ferraris, in prossimità dello svincolo tra la SS679 e la circonvallazione ovest SR71: è delimitata a sud dalla linea ferroviaria, occupata da due capannoni e destinata ad interventi di riqualificazione di un importante ingresso al centro della città, prospiciente l'area della fiera di Arezzo.

Obiettivi e disciplina d'uso della Scheda d'ambito n.15 del PIT-PPR
Gli obiettivi generali per l'area sono riconducibili alla riqualificazione del rapporto tra il tessuto consolidato di Arezzo capoluogo e gli assi di relazione con il territorio esterno e con gli insediamenti residenziali a sud della ferrovia attraverso interventi di ricucitura e valorizzazione ambientale e paesaggistica.

Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee
I morfotipi che caratterizzano il contesto in cui si trova l'ambito di intervento sono del tipo TPS 2 piattaforme produttive commerciali e direzionali (internamente al perimetro di intervento e, a ovest, area ex-Lebole e tutta la zona produttivo commerciale lungo il raccordo autostradale), del tipo TR6 a tipologie miste (immediatamente a est della SR71) e del tipo TR2-3-4 ad isolati aperti prevalentemente residenziali, a sud della ferrovia.

Obiettivi

- Riqualificazione dell'area in funzione del suo ruolo di cerniera tra centro urbano e area Lebole di accesso all'area centrale, di ricomposizione morfologica e relazionale con il contesto;
- Deve essere realizzata una connessione con il quartiere a sud della ferrovia prevedendo un sottopasso pedonale e possibilmente ciclabile di collegamento con via Nettuno.

Criteri per un corretto inserimento paesaggistico

- Nella parte prospiciente la via Galileo Ferraris deve essere realizzata una fascia alberata di mediazione e mitigazione paesaggistica e ambientale contenente un collegamento viario con l'area del "PUC 2.01 Circonvallazione est" con funzione anche di collegamento ciclabile e pedonale in sicurezza.
- Deve essere prevista una barriera verde di mitigazione ambientale verso la linea ferroviaria.
- Almeno il 50% della superficie scoperta di pertinenza dei nuovi edifici deve essere alberata e sistemata con pavimentazione drenante.
- Qualora l'area presenti recinzioni, queste devono essere piantumate e disposte in modo da perimetrare e armonizzare i soli spazi di servizio alle attività insediate, lasciando invece liberi gli affacci degli edifici verso gli spazi collettivi di uso pubblico.

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 a 8 piani. La coerenza dell'intervento relativamente alle altezze degli edifici dovrà essere opportunamente valutata in sede di redazione di piano attuativo in relazione allo studio di intervisibilità di cui all'allegato D5 del Piano Strutturale.

Destinazioni non ammesse

- DU_C commerciale al dettaglio limitatamente a DU_C3
- DU_G Rurale

Indicazioni per il convenzionamento

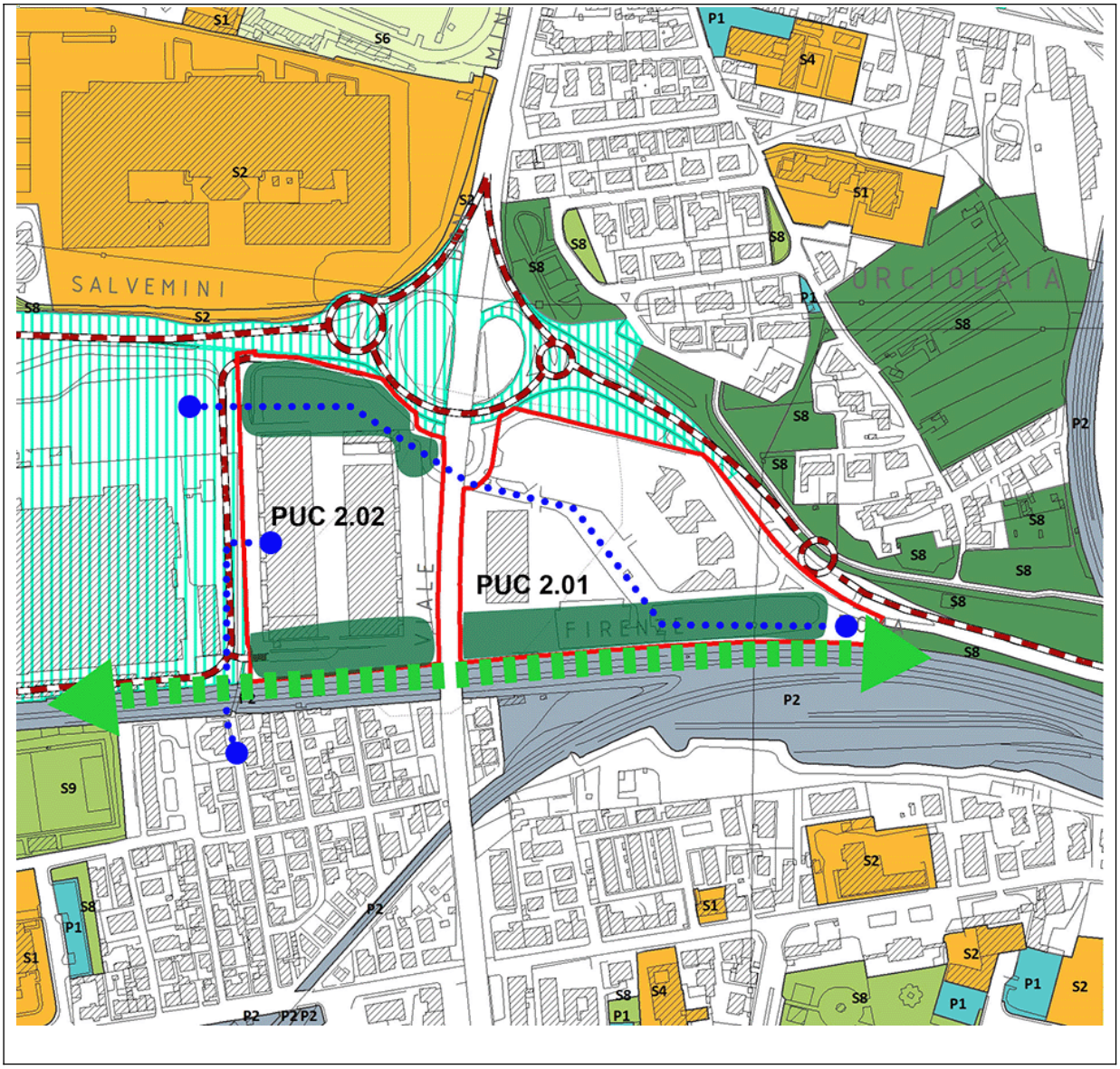
- La superficie da destinare a servizi pubblici deve essere destinata alla realizzazione di un'area destinata a verde pubblico lungo il lato sud dell'area di intervento
- Deve essere previsto il prolungamento della pista ciclabile prevista nell'area Lebole
- Il 10% della Superficie Edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi e/o diritti edificatori derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

Prescrizioni paesaggistiche e storico culturali

Il Piano prevede la segnalazione preventiva per gli interventi che prevedono scavi e movimenti terra in merito alla porzione del territorio segnalata come "area di potenziale interesse e rischio archeologico" così come indicata nell'elaborato cartografico "C5.2 – Carta dei vincoli storico culturali".



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 G. Vico

Obiettivi

- Riqualificazione dell'ambito urbano compreso tra la via G. 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.

Criteri per un corretto inserimento paesaggistico

- Nella parte prospiciente la via G. Vico deve essere realizzata una fascia alberata di mediazione e mitigazione paesaggistica e ambientale volta al mantenimento della continuità della rete ecologica minore.
- Deve essere prevista una barriera verde di mitigazione ambientale verso la linea ferroviaria.
- Almeno il 50% della superficie scoperta di pertinenza dei nuovi edifici deve essere alberata e sistemata con pavimentazione drenante.
- Qualora l'area presenti recinzioni, queste devono essere piantumate e disposte in modo da perimetrare e armonizzare gli spazi di servizio alle attività insediate, lasciando invece liberi gli affacci degli edifici verso gli spazi collettivi di uso pubblico.

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 30.404
- SE (massima): mq 15.000
- Altezza (massima): 2 piani

Destinazioni non ammesse

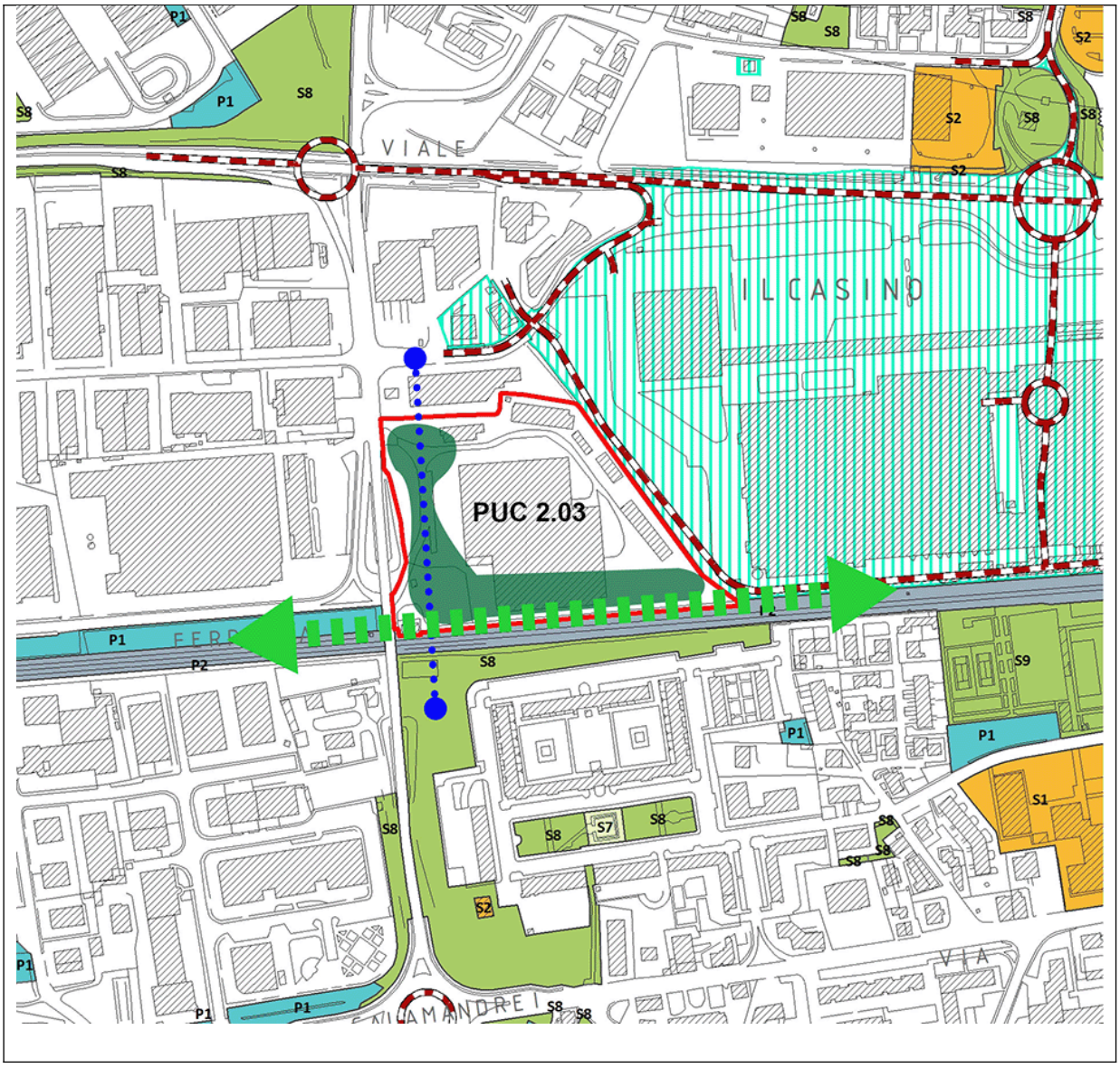
- DU_A Residenziale
- DU_C *commerciale al dettaglio limitatamente a* DU_C3
- DU_G Rurale.

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 e/o diritti edificatori 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 Pescaiola

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

Criteri per un corretto inserimento paesaggistico

- L'intervento si configura come completamento e definizione del bordo urbano.
- Deve essere prevista un'area a verde alberato tra la nuova edificazione ed i margini dell'edificazione esistente servita da via Pisacane.
- Almeno il 60% della superficie scoperta di pertinenza dei nuovi edifici deve essere alberata e sistemata con pavimentazione drenante.
- Qualora l'area presenti recinzioni, queste devono essere piantumate e disposte in modo da perimetrare e armonizzare le relazioni percettive tra i nuovi lotti e l'area a verde alberato prevista.

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 14.281
- Superficie Edificabile "SE" (massima): mq 4.800
- Altezza (massima): 4 piani

Destinazioni non ammesse

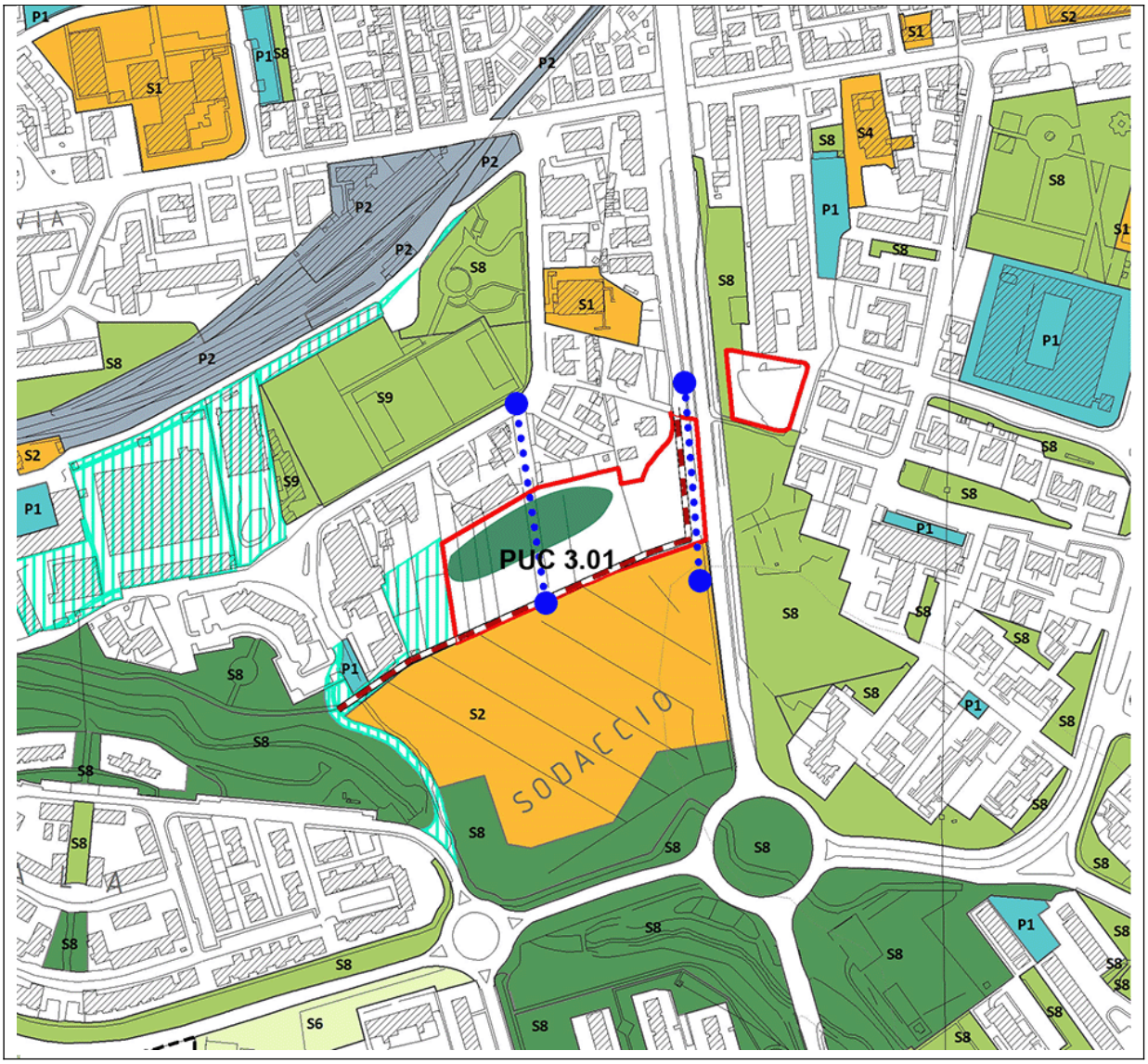
- DU_B *Industriale artigianale limitatamente a* DU_B2 *e* DU_B3
- DU_C *commerciale al dettaglio limitatamente a* DU_C2 *e* DU_C3
- DU_F *Commerciale all'ingrosso e Magazzini*
- DU_G Rurale

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
- Il collegamento tra l'area destinata a verde pubblico e via Carlo Pisacane dovrà essere a carattere pedonale
- 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 e/o diritti edificatori 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
- SE (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 e/o diritti edificatori derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.
- *Le aree interessate dal vincolo paesaggistico devono essere destinate a verde e per la realizzazione di un percorso ciclopedonale.*



Vincoli paesaggistici gravanti nell'ambito di intervento

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D. Lgs 42/2004, Art. 136

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Prescrizioni e indicazioni per la salvaguardia dell'intervisibilità e figurabilità

Elementi visuali interessati: Strade di medio interesse paesaggistico

- *Devono essere salvaguardati i punti panoramici di sosta se presenti. Altezza, sagoma e allineamento devono evitare l'effetto "canyon" evitando continuità edilizia nella progettazione del fronte.*

PdC.3.02. Via Giusti

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 1.478
- Superficie Edificabile "SE" (massima): mq 950
- 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.
- Deve essere realizzato un collegamento viario tra via Giusti e via Adigrat
- Il 10% della Superficie Edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi e/o diritti edificatori derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

PdC.3.03. Viale don Minzoni

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 2.583
- Superficie coperta massima: mq 603
- Superficie Edificabile "SE" (massima): mq 2.412
- Altezza (massima): 10,50 metri 3 piani fuori terra

Destinazioni ammesse

- *S2 - Servizi Sociali e Civici*

Indicazioni per il convenzionamento

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere completamente monetizzata.
- Lo spazio urbano posizionato sul fronte degli edifici esistenti deve essere messo in relazione con i flussi viari e le superfici di sosta esistenti secondo la direttrice costituita dalla viabilità interna di largo Primo Maggio posta a nord dell'area di intervento.

Articolo 115 UTOE 04 - Direttrice insediativa della via Fiorentina

AT.4.01. ex-UNOAERRE

Contestualizzazione

L'area di trasformazione risulta inserita all'interno di un ambito urbano, sviluppatosi lungo la via Fiorentina, a forte componente residenziale e per servizi, che trova il suo naturale limite fisico nel corridoio verde lungo il corso d'acqua del Torrente Castro a nord. Questo costituisce un collegamento verde delle aree per servizi esistenti lungo il bordo settentrionale degli insediamenti (es: palasport, Centro sportivo "le Caselle") e che si insinuano in alcune spine trasversali che dal torrente si spingono fino alle aree produttive a sud della via Fiorentina (es: "area cani" lungo via Scarlatti a ovest dell' AT.4.01), determinandone il disegno.

Obiettivi e disciplina d'uso della Scheda d'ambito n.15 del PIT-PPR
Gli obiettivi di intervento per quest'area di trasformazione pertinenti con le Linee Guida e gli Obiettivi della Scheda d'ambito del PIT-PPR sono riconducibili al riconoscimento ed alla necessità di preservare e valorizzare la trama verde che, rimarcando il reticolo idrografico, ancor oggi definisce la compenetrazione ambientale e paesaggistica tra spazio naturale/rurale e spazi urbani.

Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee
I morfotipi che caratterizzano il contesto in cui si trova l'ambito di intervento sono del tipo TR6 a tipologie miste (internamente al perimetro di intervento) e del tipo TR2-3-4 ad isolati aperti prevalentemente residenziali nel contesto, oltre alla significativa presenza delle aree per servizi.

Obiettivi

- Bonifica dell'area
- Sistemazione di aree a verde di completamento della maglia della rete ecologica localizzate in particolare lungo via Fiorentina per garantire il collegamento al corridoio fluviale a nord.

Criteri per un corretto inserimento paesaggistico

- Per la sua contestualizzazione il sito della ex-UNOAERRE deve essere caratterizzato come luogo nel quale intervenire con una significativa de-sigillazione del suolo, realizzazione e piantumazione di aree a verde e ricomposizione/costituzione della rete ecologica minore urbana. A tal fine oltre alla bonifica del sito deve essere prevista una ampia fascia a verde alberato disposta a corona sui bordi nord- est e sud dell'area di trasformazione in modo da costituire un anello verde il lato occidentale del quale è costituito dall'area verde lungo via Scarlatti, fuori perimetro A.T. e già esistente.
- La fascia verde da realizzare (vedi anche scheda grafica) dovrà avere una larghezza media di circa 50 metri ed essere piantumata fittamente in modo da ottenere un vero e proprio buffer di connessione ecologica.
- Almeno il 50% della superficie scoperta di pertinenza dei nuovi edifici (cortili, parcheggi, slarghi e piazzette), oltre quindi alla superficie destinata alla fascia

verde di connessione ecologica, deve essere alberata e sistemata con pavimentazione drenante.

- *Qualora l'area presenti recinzioni, queste devono essere piantumate e disposte in modo da perimetrare e armonizzare i soli spazi di servizio alle attività insediate, lasciando invece liberi gli affacci degli edifici verso gli spazi collettivi di uso pubblico.*

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 e/o diritti edificatori derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.
- L'intervento è subordinato alla sistemazione dell'incrocio della strada di accesso all'ambito di intervento con via Fiorentina

Parametri dimensionali

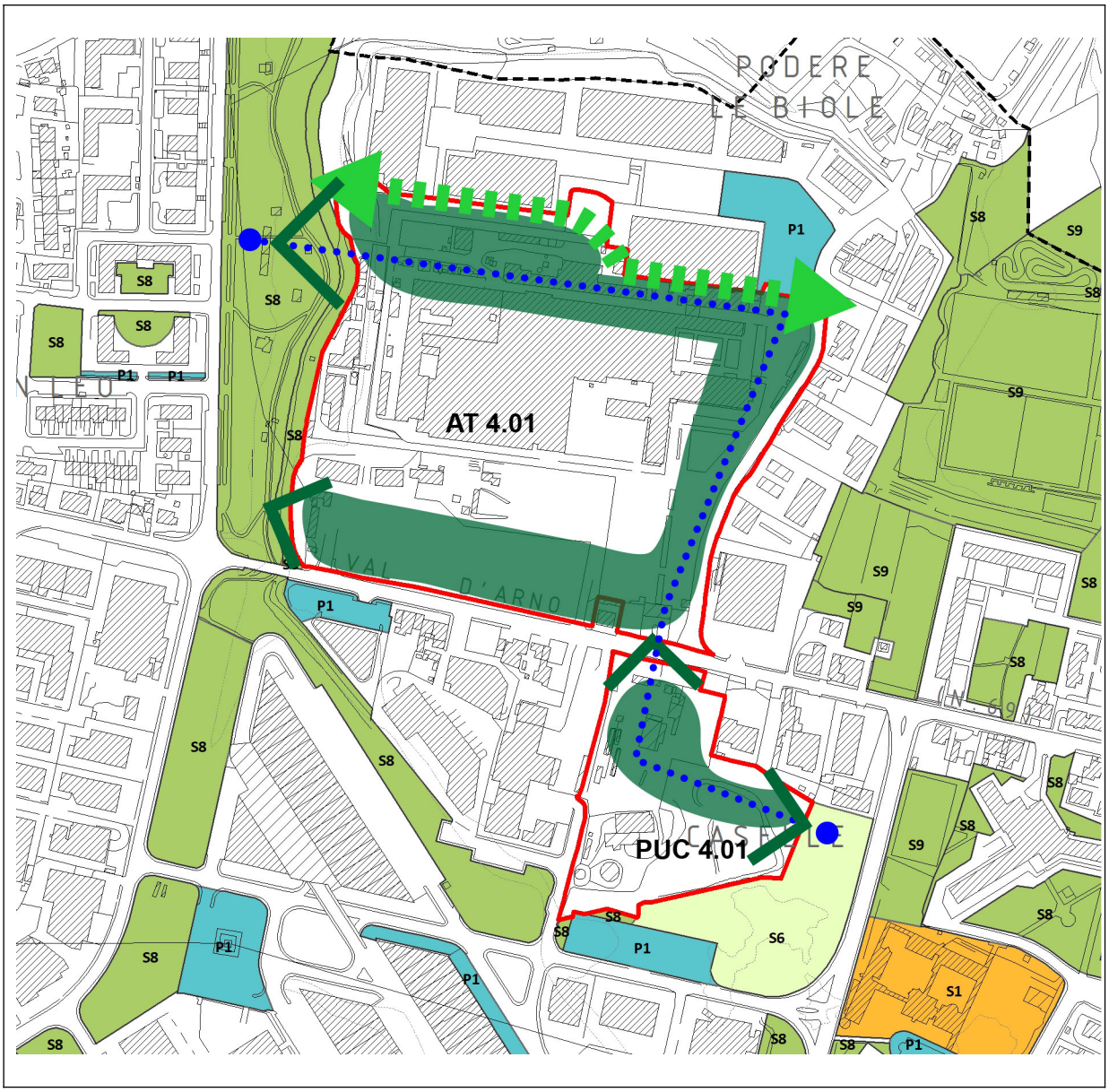
- Superficie territoriale: mq 92.049
- Superficie Edificabile "SE" (massima): mq 37.000
- Altezza (massima): 10 piani
  La coerenza dell'intervento relativamente alle altezze degli edifici dovrà essere opportunamente valutata in sede di redazione di piano attuativo in relazione allo studio di intervisibilità di cui all'allegato D5 del Piano Strutturale.

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

Contestualizzazione

L'area di trasformazione è collocata a sud della via Fiorentina e per un tratto è prospiciente il perimetro dell'area di trasformazione AT 4.01 ex-UNOAERRE.

Obiettivi e disciplina d'uso della Scheda d'ambito n.15 del PIT-PPR
Per la sua collocazione la riqualificazione urbanistica dell'area può contribuire a rafforzare il disegno della rete ecologica minore dando continuità e rafforzando una delle connessioni verdi che dal territorio rurale si insinuano all'interno delle piattaforme produttive.

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. Vico

Criteri per un corretto inserimento paesaggistico

- La fascia verde da realizzare (vedi anche scheda grafica) dovrà avere una larghezza media di circa 50 metri ed essere piantumata fittamente in modo da ottenere un vero e proprio buffer di connessione ecologica.

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 21.746
- SE (massima): mq 21.000
- Altezza (massima): 2 piani

Destinazioni non ammesse

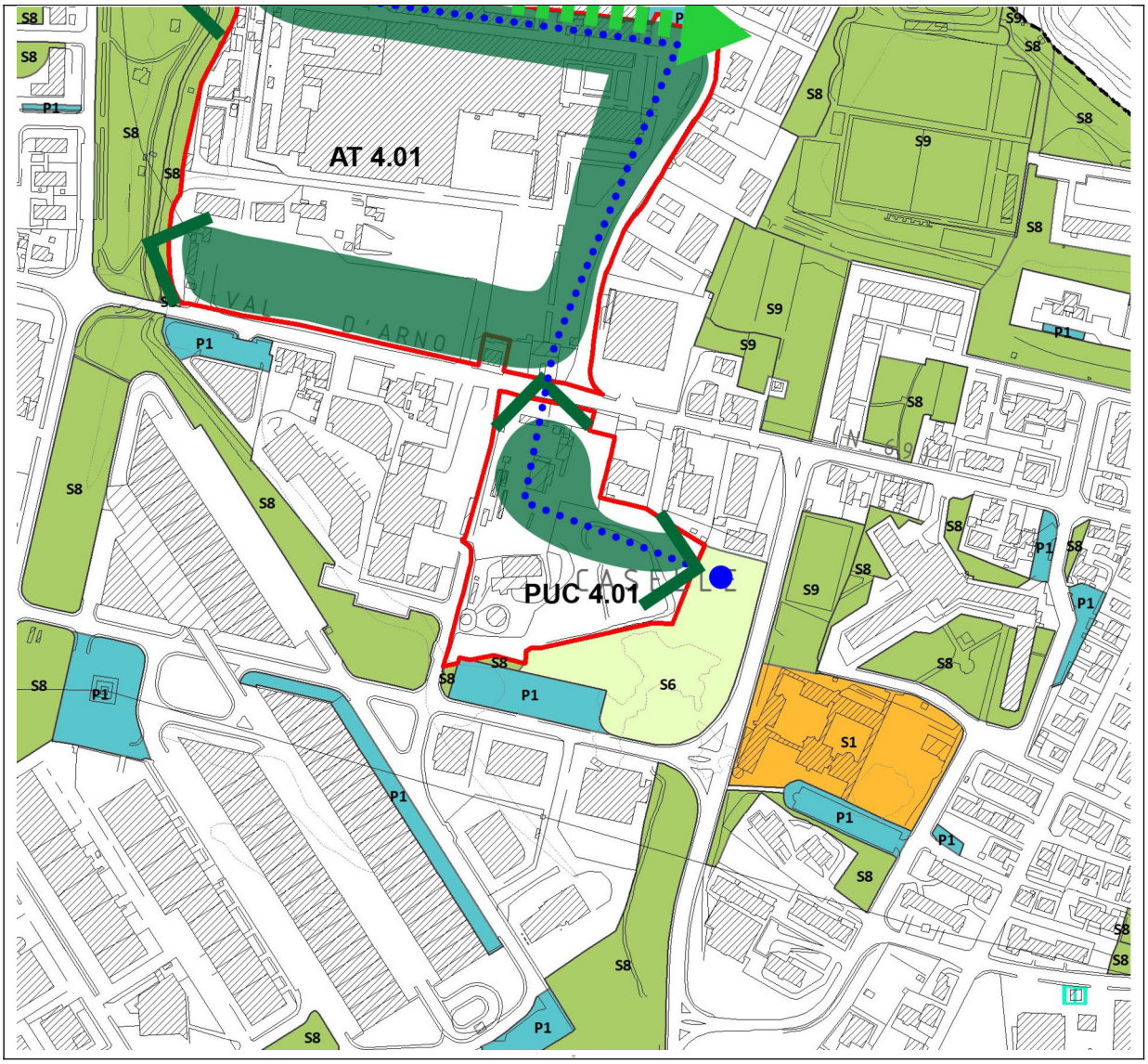
- DU_A Residenziale
- DU_C commerciale al dettaglio limitatamente a DU_C3
- DU_G Rurale

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 e/o diritti edificatori 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.4.01. Via Marco Perennio

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 654
- Superficie Edificabile "SE" (massima): mq 260 oltre all'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 può essere completamente monetizzata.
- L'intervento edilizio è subordinato alla sistemazione dell'incrocio mediante una rotatoria a spese del soggetto proponente.
- Il 10% della Superficie Edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi e/o diritti edificatori derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

Prescrizioni e indicazioni per la salvaguardia dell'intervisibilità e figurabilità

Elementi visuali interessati: Tracciato con visuale lineare sulla Cattedrale

- Visione DI - Qualsiasi manufatto o intervento (compreso il verde) che si attesti lungo la direttrice, al fine di non alterare la visuale sulla Cattedrale deve, qualora interferente rispetto alla percorrenza: limitare la propria altezza e arretrare maggiormente o parimenti all'edificato esistente per evitare l'occlusione del landmark.

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 e/o diritti edificatori 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 e/o diritti edificatori 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 e/o diritti edificatori 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 e/o diritti edificatori 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. Tale superficie può essere in parte monetizzata.
- Il 10% della Superficie Edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi e/o diritti edificatori derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

PdC.7.02. Santa Firmina 2

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 1.349
- Superficie Edificabile "SE" (massima): mq 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

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 e/o diritti edificatori derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

Articolo 118 [UTOE 08 – Quartieri e attrezzature ambito "Stadio" e parco collinare

AT.8.01. via Lorenzetti

Obiettivi

- Valorizzare il patrimonio comunale
- Incremento offerta parcheggi

Direttive

- Il piano terra è destinato ad attività commerciali
- I piani superiori sono destinati a parcheggio.

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 554,5
- Altezza (massima): pari a quelle dei fabbricati della zona

Destinazioni ammesse

- DU_C commerciale a piano terra
- Parcheggio ai piani superiori

Prescrizioni e indicazioni per la salvaguardia dell'intervisibilità e figurabilità

Elementi visuali interessati: Linea di intervisibilità della Cattedrale con Poggio Santa Maria

- Visione DA - Che la trasformazione non precluda completamente agli edifici limitrofi la visione della Fortezza e dei rilievi a sud.
- Visione DI - Visto il rapporto dimensionale dell'intervento si raccomanda solamente di uniformare sagoma, altezza e colori dei manufatti all'intorno per evitare l'impatto rispetto alla visuale sia dalla Fortezza che da Poggio Santa Maria.

Articolo 118 (articolo eliminato)

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.

Criteri per un corretto inserimento paesaggistico

- Almeno il 60% della superficie scoperta di pertinenza dei nuovi edifici, oltre alla superficie destinata a verde pubblico, deve essere alberata e sistemata con pavimentazione drenante.
- Qualora l'area presenti recinzioni, queste devono essere piantumate in modo da armonizzare le relazioni percettive con il contesto.
- Riproposizione dei morfotipi TR2 -TR3

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 5.408
- Superficie Edificabile "SE" (massima): mq 1.800
- Altezza (massima): 4 piani

Destinazioni non ammesse

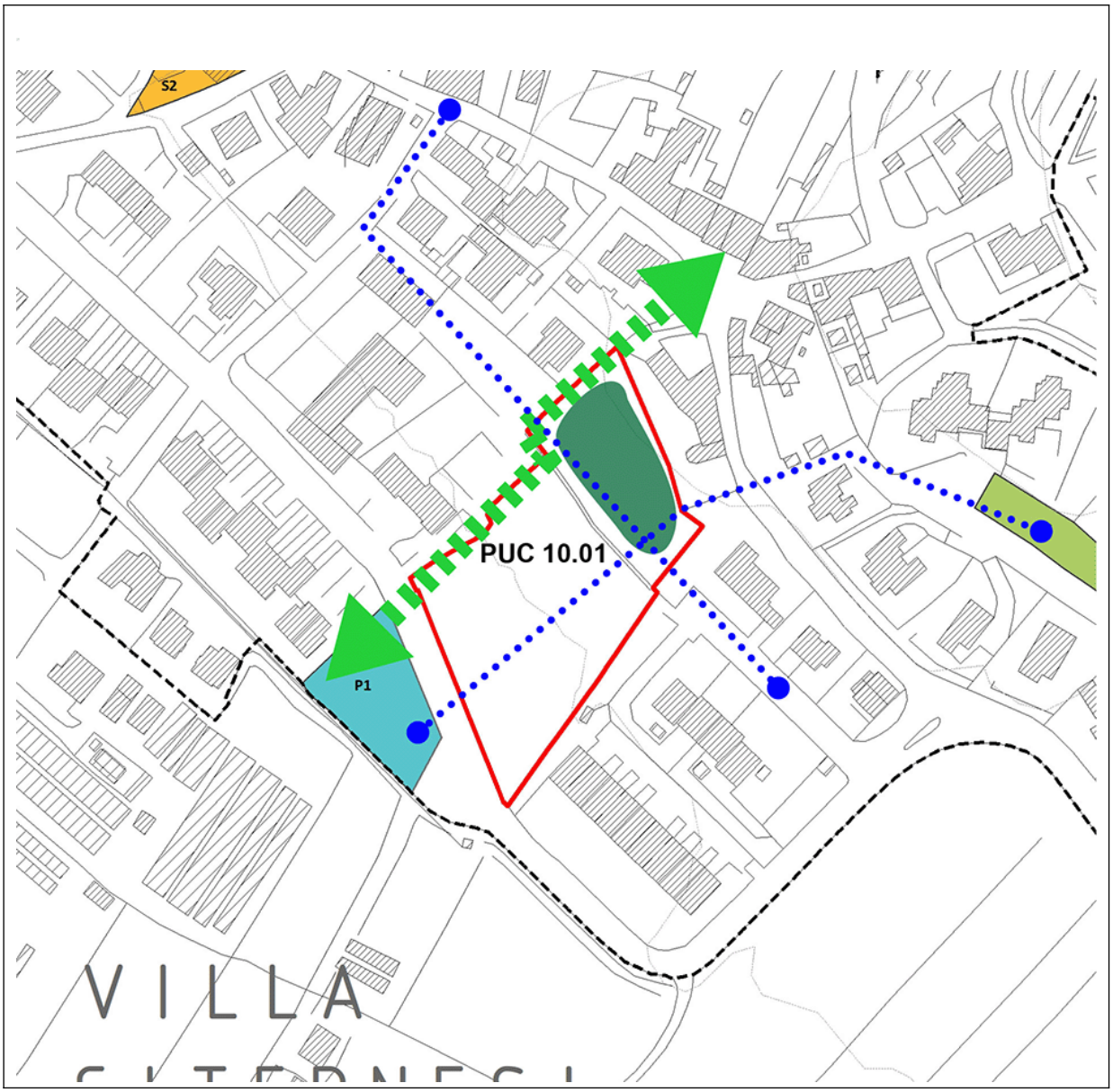
- DU_B Industriale artigianale limitatamente a DU_B2 e DU_B3
- DU_C Commerciale al dettaglio limitatamente a DU_C2 e DU_C3
- DU_F Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- DU_G Rurale

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 edilizie/o diritti edificatori 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 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 prevista una barriera vegetale lungo la strada con funzione di mitigazione paesaggistica.
- Il 10% della Superficie Edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi e/o diritti edificatori 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 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 prevista una barriera vegetale lungo la strada con funzione di mitigazione paesaggistica.
- Il 10% della Superficie Edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi e/o diritti edificatori derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

Articolo 120 UTOE 11 - Piana agricola di Arezzo

AT.11.01. Catona 1

Contestualizzazione

L'area di trasformazione si trova in un contesto ecosistemico e paesaggistico di pianura ed è compresa tra la prevista prosecuzione di via Sicilia e Viale Santa Margherita.

Obiettivi e disciplina d'uso della Scheda d'ambito n.15 del PIT-PPR

- al fine di preservare il sistema insediativo storico collinare e la leggibilità della sua relazione con il paesaggio agrario, è opportuno tutelare le visuali panoramiche da e verso centri, nuclei, aggregati storici, anche contenendo ulteriori espansioni (Cap.5.4 Scheda d'Ambito);
- al fine di preservare la riconoscibilità delle relazioni strutturali tra sistema insediativo storico e territorio rurale della piana di Arezzo, favorire iniziative volte a salvaguardare l'integrità del profilo urbano di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi (Cap.5.13 e 6.1.5 Scheda d'Ambito;
- Indirizzare i processi di urbanizzazione verso il contenimento del consumo di suolo mantenendo i varchi inedificati esistenti e promuovendone la riqualificazione (Cap.5.8 e 6.1.2 Scheda d'Ambito);
- evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini (Cap.6.1.3 Scheda d'Ambito);
- Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva (Cap.6.1.4 Scheda d'Ambito).

Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee

- I morfotipi che caratterizzano il contesto in cui si trova l'AT sono prevalentemente il TR2, edifici storici pre-1954 ed il TR3 (villaggio Etruria, via Liguria, etc).

  Le modalità insediative definite per l'ambito devono prevedere la realizzazione di morfotipi T3 organizzati in relazione al parco centrale.

Obiettivi

- Definizione del bordo nord dell'insediamento del nucleo urbano principale di Arezzo da ottenere mediante il completamento e ri-affaccio dei margini edificati verso lo spazio rurale.
- Valorizzazione delle aree a verde e per attrezzature.
- Ricucitura della rete urbana verde e dei percorsi minori attraverso la realizzazione di un parco lineare che definisca i bordi dell'edificazione verso il grande spazio aperto rurale e al contempo colleghi e unisca gli spazi aperti e attrezzature pubblici esistenti dando luogo ad un'unica spina verde di collegamento.

- Realizzazione del tracciato viario di collegamento tra via Sicilia, via Sette Ponti e viale Santa Margherita.

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.
- Il 10% della Superficie Edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi e/o diritti edificatori derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

Criteri per un corretto inserimento paesaggistico

- Il nuovo parco lineare ha ruolo di ricucitura funzionale e paesaggistica tra i nuovi interventi edilizi previsti ed i margini esistenti. Esso avrà maggiore dimensione e attrezzature nelle porzioni interne all'insediamento e sarà invece caratterizzato da un percorso ciclopedonale di collegamento e da un buffer verde di mitigazione ambientale e paesaggistica lungo il bordo perimetrale.
- Il disegno del parco lineare dovrà massimizzare la continuità dello spazio aperto di affaccio e relazione tra urbano e rurale.
- Almeno il 60% della superficie scoperta di pertinenza dei nuovi edifici deve essere alberato e sistemato con pavimentazione drenante.
- I lotti privati devono essere piantumati lungo il perimetro a confine con il parco pubblico realizzando fasce verdi arbustive ed arboree di mitigazione delle superfici private destinate all'edificazione.

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 63.418
- Superficie Edificabile "SE" (massima): mq 17.000; la Superficie Edificabile così quantificata non comprende la SE degli edifici esistenti
- 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

VARCHI INEDIFICATI DA PRESERVARE

AREE A PARCO DA REALIZZARE

VISUALI SUL GRANDE SPAZIO APERTO DA MANTENERE E VALORIZZARE

ESEMPIO DI ORDITURA DEI TRACCIATI E FOSSI RURALI DA RIPRENDERE NEL DISEGNO DEL PARCO

PRINCIPALE MAGLIA DEI PERCORSI CICLOPEDONALI

FASCE VERDI ARBOREE E ARBUSTIVE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

3 NUMERO MASSIMO DI PIANI CONSENTITO PER LA NUOVA EDIFICAZIONE

AFFACCI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI FUNZIONI COMMERCIALI, RICETTIVE E DI SERVIZIO

AT.11.02. Catona 2

Contestualizzazione
L'area di trasformazione si trova in un contesto ecosistemico e paesaggistico di pianura ed è compresa tra la viale Santa Margherita e la via B. da Montefeltro.

Obiettivi e disciplina d'uso della Scheda d'ambito n.15 del PIT-PPR

- al fine di preservare il sistema insediativo storico collinare e la leggibilità della sua relazione con il paesaggio agrario, è opportuno tutelare le visuali panoramiche da e verso centri, nuclei, aggregati storici, anche contenendo ulteriori espansioni (Cap.5.4 Scheda d'Ambito);
- al fine di preservare la riconoscibilità delle relazioni strutturali tra sistema insediativo storico e territorio rurale della piana di Arezzo, favorire iniziative volte a salvaguardare l'integrità del profilo urbano di Arezzo, caratterizzato dalla supremazia di torri, campanili e cupole di edifici civili e religiosi (Cap.5.13 e 6.1.5 Scheda d'Ambito;
- Indirizzare i processi di urbanizzazione verso il contenimento del consumo di suolo mantenendo i varchi inedificati esistenti e promuovendone la riqualificazione (Cap.5.8 e 6.1.2 Scheda d'Ambito);
- evitare ulteriori processi di dispersione insediativa in territorio rurale anche attraverso la definizione e riqualificazione dei margini urbani, la salvaguardia degli spazi agricoli periurbani e la ricostituzione delle relazioni territoriali con i contesti contermini (Cap.6.1.3 Scheda d'Ambito);
- Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva (Cap.6.1.4 Scheda d'Ambito).

Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee

- I morfotipi che caratterizzano il contesto in cui si trova l'AT sono il TR2 sul margine meridionale (edificazione afferente alla via Tarlati) e sud-orientale dell'area (edificazione lungo via B. da Montefeltro); in entrambi questi ambiti sono presenti anche edifici storici pre-1954. A ovest dell'area oltre la Casentinese, tra questa strada e la via Setteponti-via Mochi, il morfotipo prevalente è il TR3.

  Le modalità insediative definite per l'ambito devono prevedere la realizzazione di morfotipi T3 organizzati in relazione al parco centrale.

Obiettivi

- Definizione e riordino dei margini dell'insediamento del nucleo urbano principale di Arezzo garantendo la continuità percettiva del settore rurale nord attraverso la riorganizzazione morfologica e relazionale tra le diverse parti dell'ambito da ottenere mediante il completamento e ri-affaccio dei margini edificati verso un grande spazio aperto inedificato centrale, affacciato verso la campagna a nord ed in continuità con essa.
- Preservare l'attuale varco 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).

- Realizzare un parco pubblico in corrispondenza della porzione più vicina al centro storico e alla via Tarlati dell'attuale varco agricolo periurbano compreso tra la via Casentinese e la via Buonconte da Montefeltro connotandolo come spazio di transizione tra ambiente urbano e ambiente rurale più a nord.
- Rafforzamento dell'offerta di spazi per la sosta e il parcheggio in funzione dell'accesso al centro storico.

Direttive

- Il cuneo verde costituito dal nuovo parco urbano previsto dovrà essere caratterizzato come spazio di transizione ed 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, ma attraverso l'utilizzo di tipi edilizi, materiali, colori e altezze coerenti con il contesto assicurandosi di modulare altezze e tipologie in modo tale da rispettare e migliorare la qualità morfologica e percettiva complessiva.

Prescrizioni

- La realizzazione degli interventi edilizi è subordinata alla completa realizzazione degli interventi viari previsti e dei collegamenti ciclabili e pedonali che ne garantiscono l'attraversamento nonché la continuità del parco pubblico previsto.
- L'accessibilità alla nuova edificazione prevista deve avvenire esclusivamente dalle vie Casentinese (viale Santa Margherita) e Catona (via Buonconte da Montefeltro) senza attraversamenti e interferenze con il previsto parco pubblico.
- Gli spazi di affaccio dei nuovi edifici da destinare a piazzette e slarghi di uso pubblico, anche con funzioni ricettive e commerciali, saranno localizzati dove indicato nella scheda grafica.
- Il 10% della Superficie Edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi e/o diritti edificatori derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.
- Le aree per servizi individuate nella scheda sono destinate a parco urbano pubblico costituito da aree verdi permeabili per una quantità maggiore al 90% della superficie interessata.

Criteri per un corretto inserimento paesaggistico

- Il previsto parco pubblico deve essere organizzato sul percorso ciclopedonale centrale che arriva a sudovest fino alla via Tarlati – viale Santa Margherita e garantire le connessioni est-ovest interne all'area posizionate in continuità con le strade di distribuzione ai quartieri vicini (via Pietro Benvenuti, via Fossombroni, il bordo settentrionale di villaggio Etruria, a ovest) e/o abbinate

ai varchi inedificati che devono essere preservati (il varco verde di connessione con via Buonconte da Montefeltro e di qui con via Campaldino e la Scuola Leonardo Bruni, a est).

- Il disegno del parco pubblico, improntato ad una grande semplicità e costituito da aree verdi, macchie alberate e piccoli slarghi per la sosta delle persone lungo i tracciati dei percorsi ciclopedonali di fruizione, dovrà riprendere le geometrie dello spazio rurale attualmente esistente marcandone l'orditura mediante la piantumazione di filari lungo i percorsi e sul perimetro e a delimitazione delle differenti aree che lo compongono, come esemplificato nella scheda grafica.
- Almeno il 60% della superficie scoperta di pertinenza dei nuovi edifici deve essere alberata e sistemata con pavimentazione drenante.
- I lotti privati devono essere piantumati lungo il perimetro a confine con il parco centrale e lungo il perimetro a confine con i varchi verdi inedificati est – ovest in modo da ottenere adeguate fasce verdi arbustive ed arboree di mitigazione delle superfici private destinate all'edificazione.

Prescrizioni e indicazioni per la salvaguardia dell'intervisibilità e figurabilità

Elementi visuali interessati: Tracciati con visuale lineare sulla Cattedrale

- Visione DI - Qualsiasi manufatto o intervento (compreso il verde) che si attesti lungo le due direttrici al fine di non alterare la visuale sulla Cattedrale, qualora interferente sia dall'osservazione a bordo di un veicolo che percorre la carreggiata che dal marciapiede, deve: limitare la propria altezza e arretrare maggiormente o parimenti all'edificato esistente per evitare l'occlusione del landmark.

Elementi visuali interessati: Linea di intervisibilità della Cattedrale con la campagna circostante

- Visione DA - Le trasformazioni devono garantire, in particolare dai luoghi pubblici, sia areali che lineari, la visione della Cattedrale almeno da luoghi di osservazione privilegiata ad alta frequenza potenziale. Manufatti e verde dovranno evitare l'occlusione totale della vista della Cattedrale a luoghi o strutture da cui attualmente è osservabile la Cattedrale.
- Visione DI - I luoghi devono essere progettati perché si conservi l'organizzazione spaziale e conoscitiva attuale evitando la previsione di strutture unitarie lineari "fuoriscala" se osservate dalla Cattedrale e da prospiciente belvedere.

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 175.575
- Superficie Edificabile "SE" (massima): mq 46.000
- Altezza (massima): 3 piani, fatta salva la possibilità di prevedere 4 piani in corrispondenza delle aree specificamente individuate nella scheda grafica, poste lungo la spina verde est-ovest principale sulla quale possono affacciare nuove corti condominiali che riproducano il principio insediativo già presente nel quartiere a nord di via Pietro Benvenuti, rafforzandone in tal modo la relazione con il nuovo grande parco urbano previsto.

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

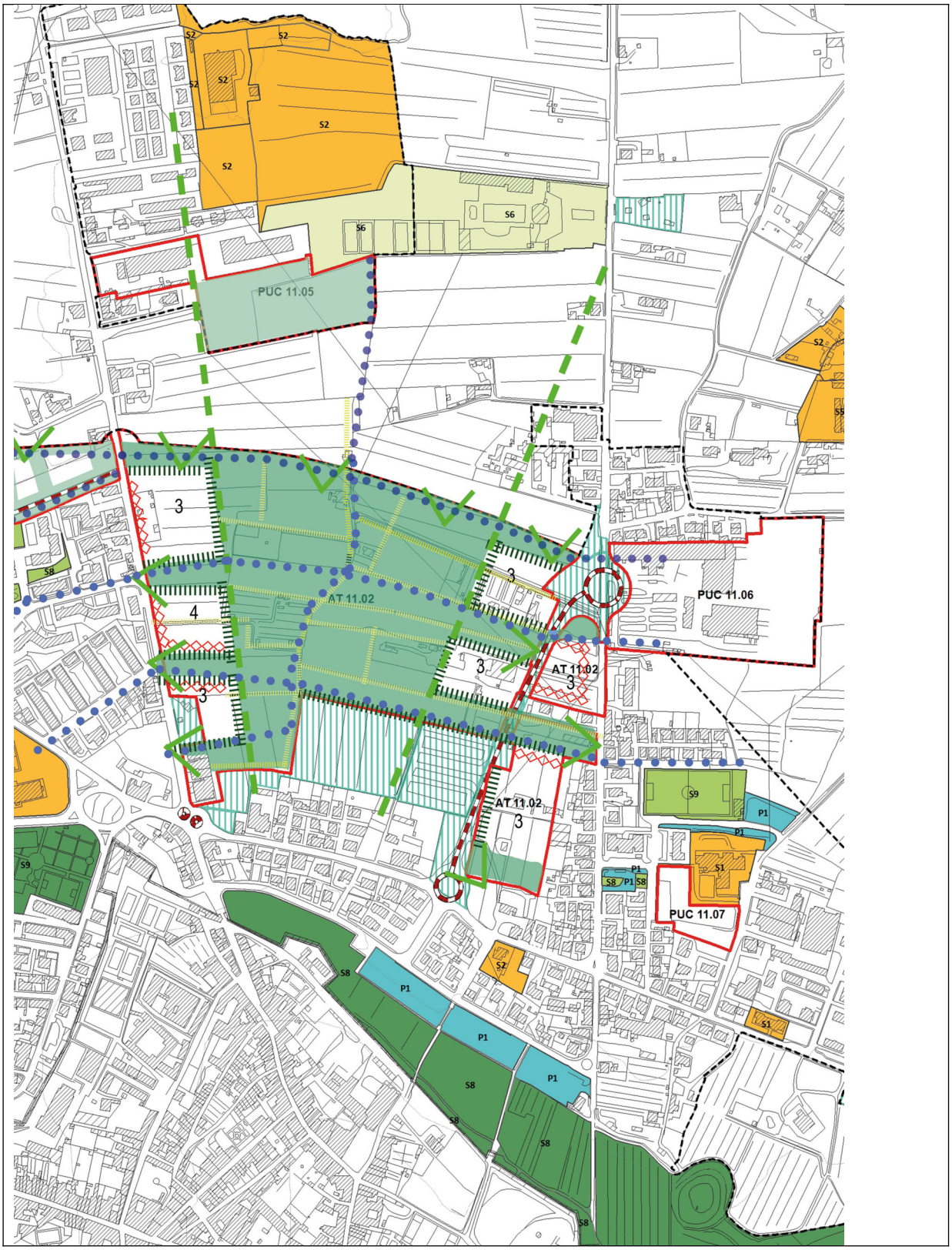
Prescrizioni paesaggistiche e storico culturali

• Il Piano prevede la segnalazione preventiva per gli interventi che prevedono scavi e movimenti terra in merito alla porzione del territorio segnalata come "area di potenziale interesse e rischio archeologico" così come indicata nell'elaborato cartografico "C5.2 – Carta dei vincoli storico culturali".

• Gli interventi sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio in riferimento alle visuali verso e dalla Fortezza Medicea "godibili sia verso la città che verso la campagna" così come riportato nel D.M. 20/10/1956 G.U. 276 del 1956 e alle visuali verso e da Colle San Fabiano e acquedotto "Vasariano" così come riportato nel D.M. 25/05/1962 G.U. 194 del 1962 e così come illustrato nella carta "D 5 Individuazione visuali/direttrici visuali da salvaguardare"; inoltre deve essere preservata la continuità visiva determinata dai tracciati SR Umbro Casentinese Romagnola e via Buonconte Montefeltro.



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



Schema indicazioni operative



VARCHI INEDIFICATI DA PRESERVARE



AREE A PARCO DA REALIZZARE



VISUALI SUL GRANDE SPAZIO APERTO DA MANTENERE E VALORIZZARE

ESEMPIO DI ORDITURA DEI TRACCIATI E FOSSI RURALI DA RIPRENDERE NEL DISEGNO DEL PARCO



PRINCIPALE MAGLIA DEI PERCORSI CICLOPEDONALI



FASCE VERDI ARBOREE E ARBUSTIVE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

3

NUMERO MASSIMO DI PIANI CONSENTITO PER LA NUOVA EDIFICAZIONE



AFFACCI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI FUNZIONI COMMERCIALI, RICETTIVE E DI SERVIZIO

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.

Criteri per un corretto inserimento paesaggistico

- Deve essere prevista una barriera verde di mitigazione ambientale verso la linea ferroviaria all'interno della quale dare continuità e fare confluire i percorsi di connessione con le strade e gli spazi di uso pubblico esistenti.

Prescrizioni e indicazioni per la salvaguardia dell'intervisibilità e figurabilità

Elementi visuali interessati: Strade di medio interesse paesaggistico

- Devono essere salvaguardati i punti panoramici di sosta se presenti. Altezza, sagoma e allineamento devono evitare l'effetto "canyon" evitando continuità edilizia nella progettazione del fronte.

Parametri dimensionali

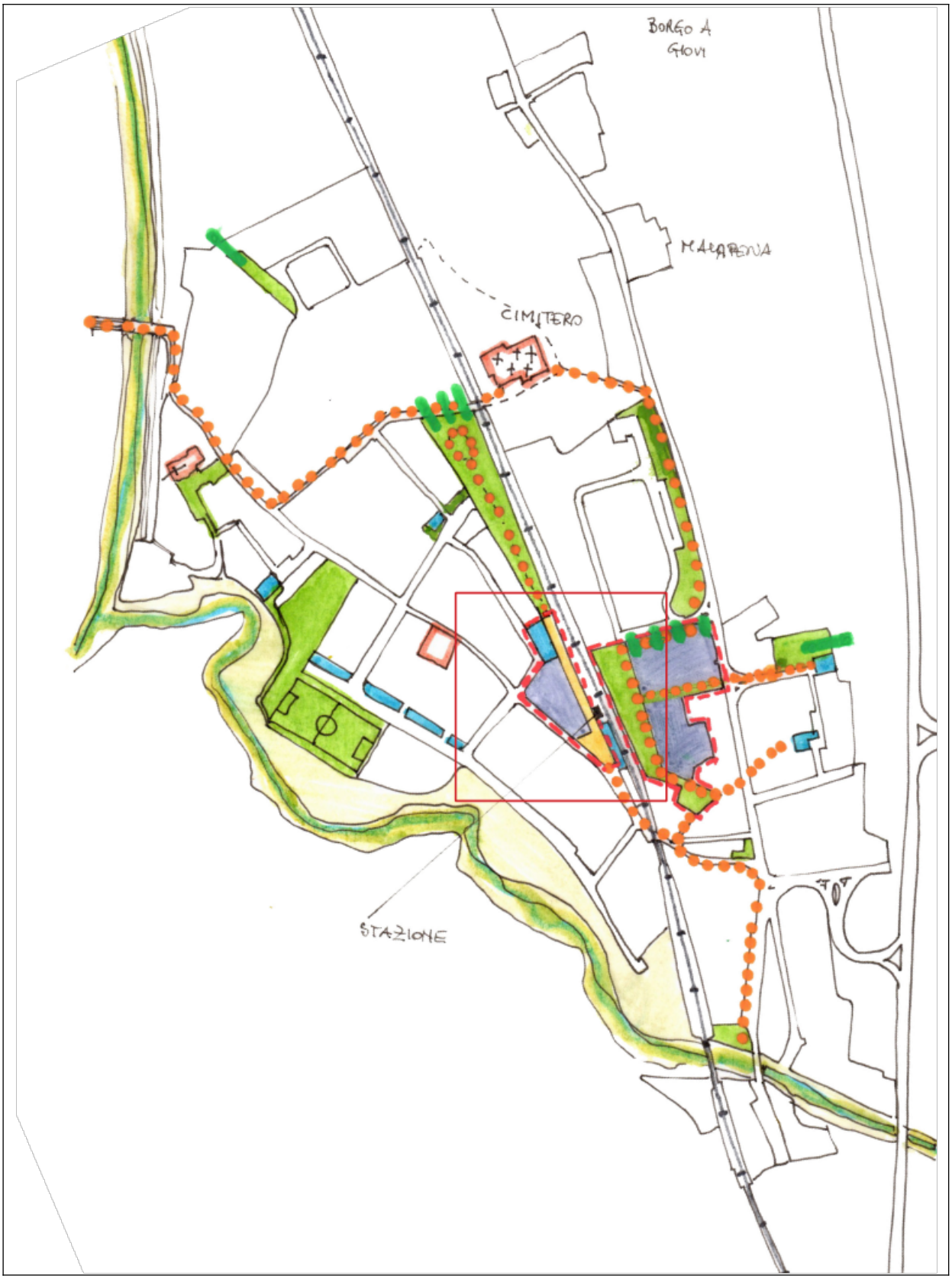
- Superficie territoriale: mq 4.693
- Superficie Edificabile "SE" (massima): mq 2.500 comprensivo dell'esistente
- Altezza (massima): 2 piani

Destinazioni non ammesse

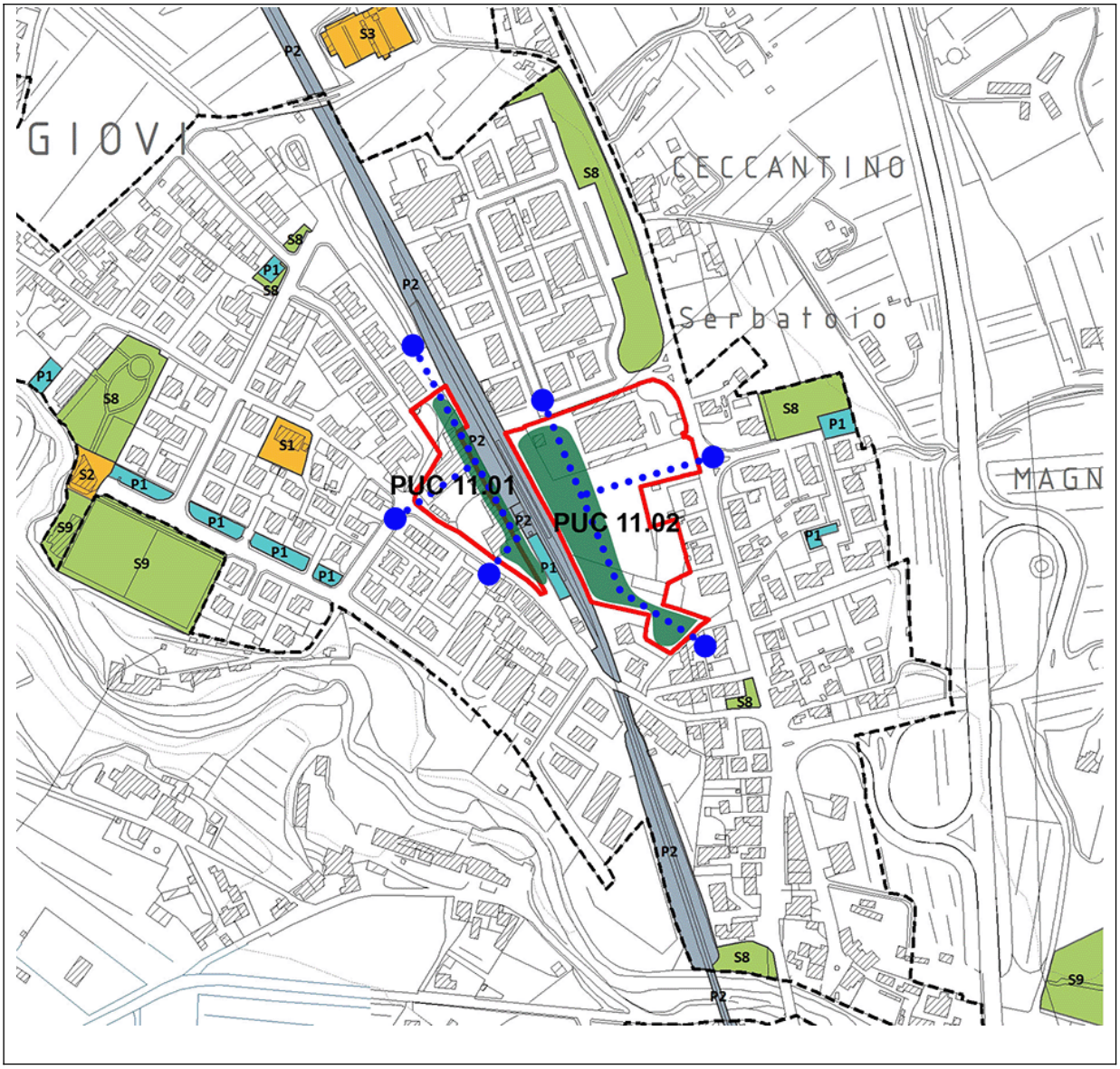
- DU_B Industriale artigianale limitatamente a DU_B2 e DU_B3
- DU_C Commerciale al dettaglio limitatamente a DU_C2 e DU_C3
- DU_F Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- DU_G Rurale

Indicazioni per il convenzionamento

- La superficie da destinare a servizi pubblici deve essere destinata alla realizzazione di una connessione verde lungo 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 e/o diritti edificatori 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.

Criteri per un corretto inserimento paesaggistico

- Deve essere realizzato uno spazio verde di uso collettivo contenente una barriera verde di mitigazione ambientale verso la linea ferroviaria all'interno del quale dare continuità e fare confluire i percorsi di connessione con le strade e gli spazi di uso pubblico esistenti.
- *Riproposizione dei morfotipi TR2 - TR3*

Prescrizioni e indicazioni per la salvaguardia dell'intervisibilità e figurabilità

Elementi visuali interessati: Strade di medio interesse paesaggistico

- Devono essere salvaguardati i punti panoramici di sosta se presenti. Altezza, sagoma e allineamento devono evitare l'effetto "canyon" evitando continuità edilizia nella progettazione del fronte.

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 15.462
- Superficie Edificabile "SE" (massima): mq 5.200
- Altezza (massima): 3 piani

Destinazioni non ammesse

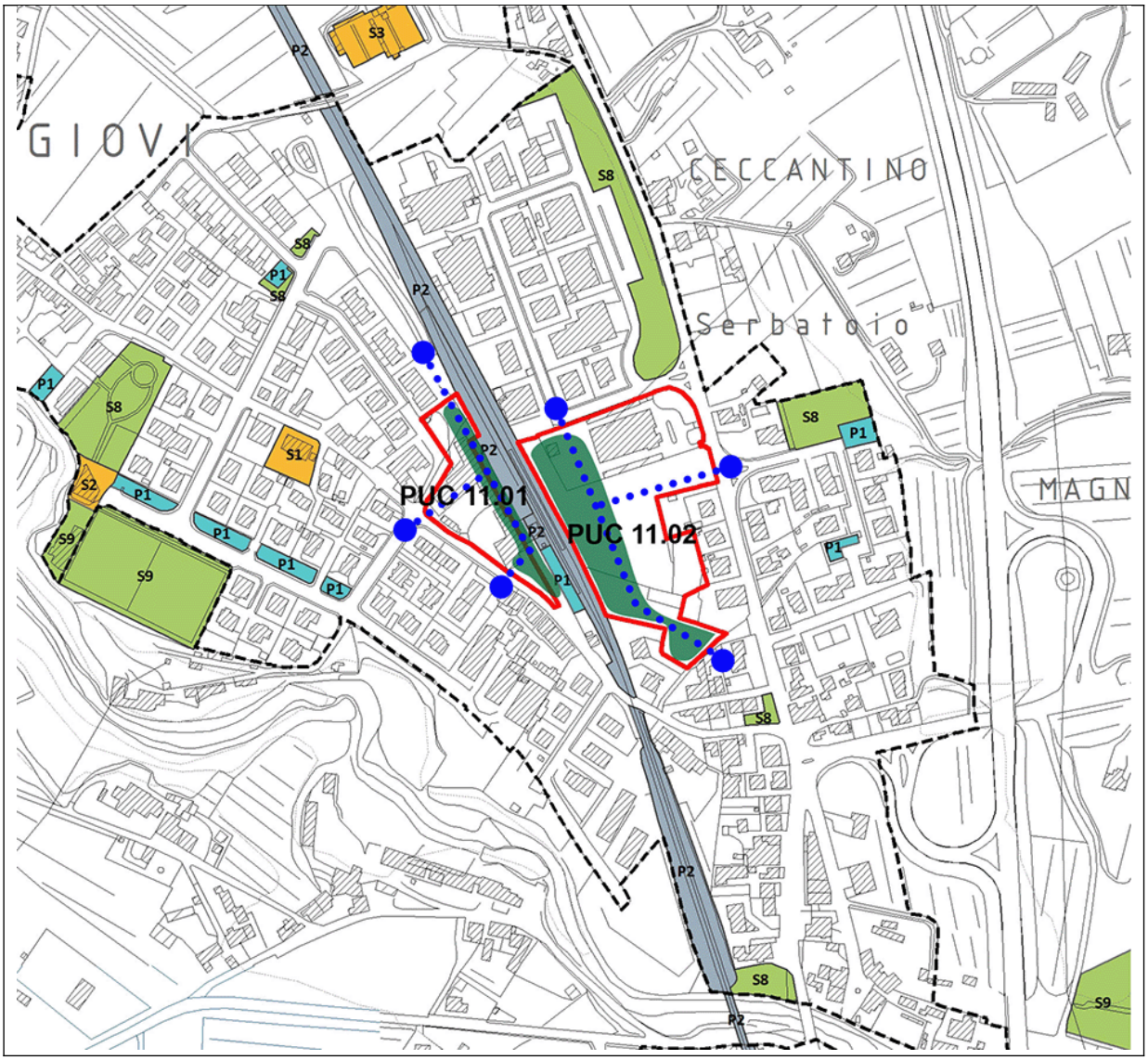
- DU_B Industriale artigianale limitatamente a DU_B2 e DU_B3
- DU_C Commerciale al dettaglio limitatamente a DU_C2 e DU_C3
- DU_F Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- DU_G Rurale

Indicazioni per il convenzionamento

- La superficie da destinare a servizi pubblici deve essere destinata alla realizzazione di una connessione verde lungo 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.
- Il 10% della Superficie Edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi e/o diritti edificatori 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 e/o diritti edificatori derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

Prescrizioni paesaggistiche e storico culturali

Gli interventi di nuova edificazione sono ammessi a condizione che non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici.

L'intervento edilizio deve garantire il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche. A tal fine l'edificazione o l'ampliamento devono essere localizzati in prossimità dell'edificato esistente.

Non sono ammesse nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziari e costieri" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi".

Prescrizioni storico culturali

Gli interventi sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio in riferimento alle visuali verso e dalla Fortezza Medicea "godibili sia verso la città che verso la campagna" così come riportato nel D.M. 20/10/1956 G.U. 276 del 1956 e illustrato nella carta "D 5 Individuazione visuali/direttrici visuali da salvaguardare"; inoltre deve essere preservata la continuità visiva determinata dal tracciato SR Umbro Casentinese Romagnola.

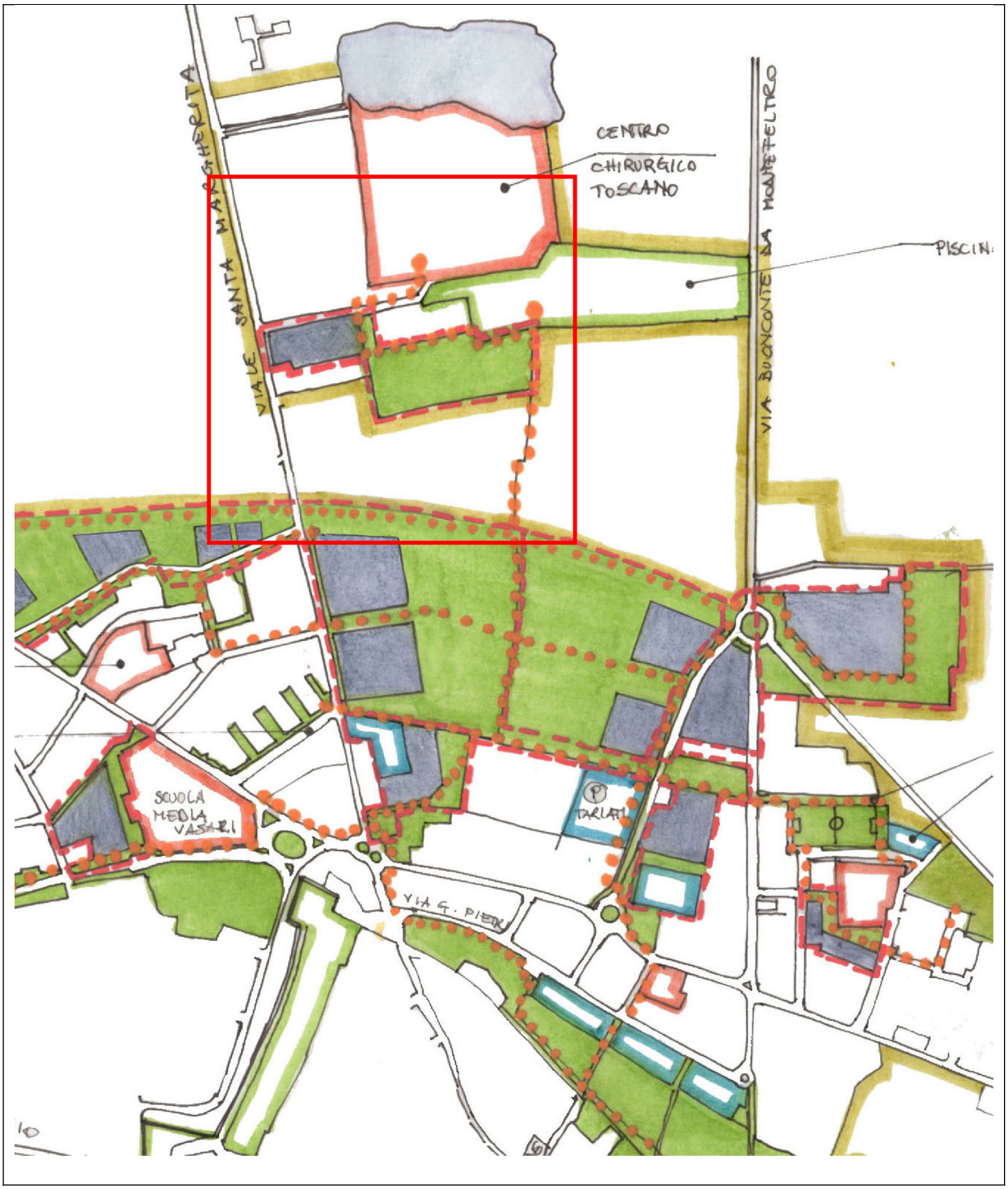
Prescrizioni e indicazioni per la salvaguardia dell'intervisibilità e figurabilità

Elementi visuali interessati: Tracciato con visuale lineare sulla Cattedrale

- Visione DI - Qualsiasi manufatto o intervento (compreso il verde) che si attesti lungo la direttrice al fine di non alterare la visuale sulla Cattedrale, qualora interferente sia dall'osservazione a bordo di un veicolo che percorre la carreggiata che dal marciapiede, deve limitare la propria altezza e arretrare maggiormente o parimenti all'edificato esistente per evitare l'occlusione del landmark.

Elementi visuali interessati: Linea di intervisibilità della Cattedrale con la campagna circostante

- Visione DA - Le trasformazioni devono garantire, in particolare dai luoghi pubblici, sia areali che lineari, la visione della Cattedrale almeno da luoghi di osservazione privilegiata ad alta frequenza potenziale. Manufatti e verde dovranno evitare l'occlusione totale della vista della Cattedrale a luoghi o strutture da cui attualmente è osservabile la Cattedrale.
- Visione DI - I luoghi devono essere progettati perché si conservi l'organizzazione spaziale e conoscitiva attuale evitando la previsione di strutture unitarie lineari "fuoriscala" se osservate dalla Cattedrale e dal prospiciente belvedere.



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



Schema indicazioni operative

VARCHI INEDIFICATI DA PRESERVARE

AREE A PARCO DA REALIZZARE

VISUALI SUL GRANDE SPAZIO APERTO DA MANTENERE E VALORIZZARE

ESEMPIO DI ORDITURA DEI TRACCIATI E FOSSI RURALI DA RIPRENDERE NEL DISEGNO DEL PARCO

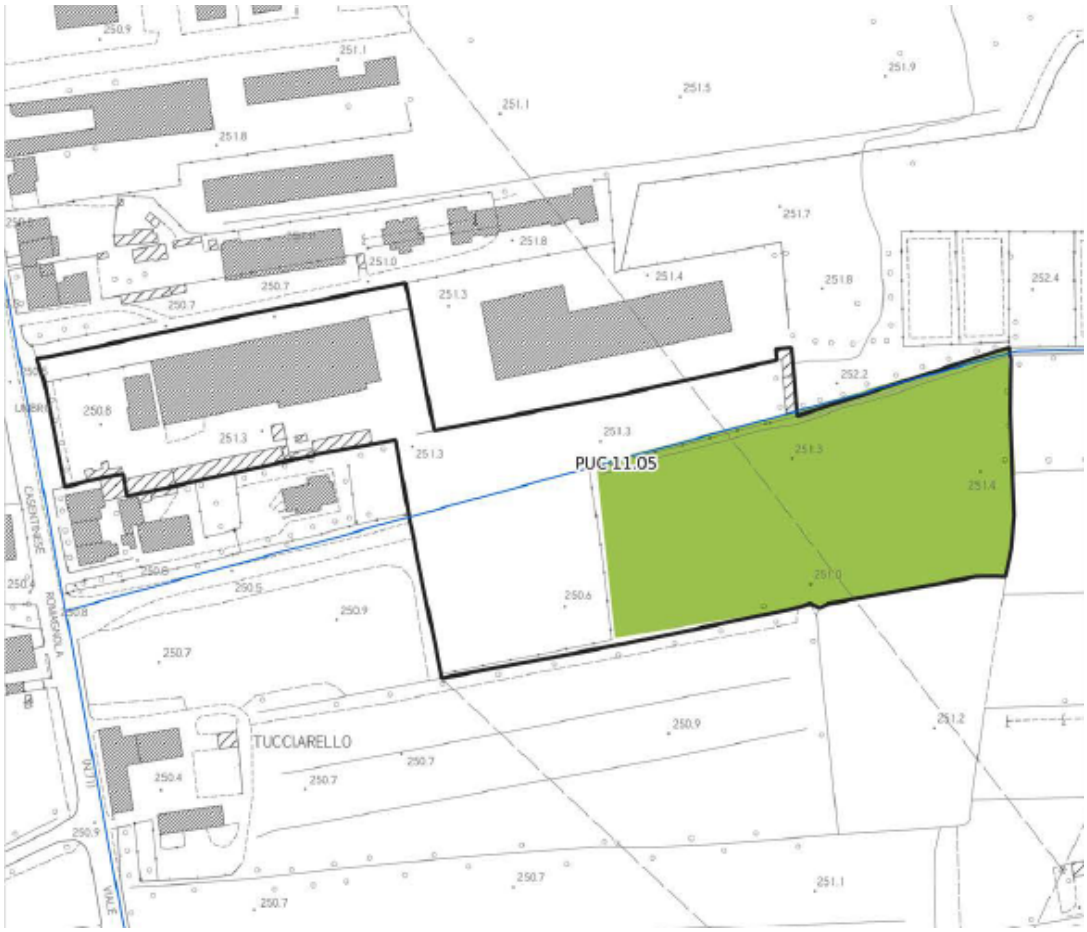
PRINCIPALE MAGLIA DEI PERCORSI CICLOPEDONALI

FASCE VERDI ARBOREE E ARBUSTIVE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

3 NUMERO MASSIMO DI PIANI CONSENTITO PER LA NUOVA EDIFICAZIONE

AFFACCI PREFERENZIALI PER LA LOCALIZZAZIONE DI FUNZIONI COMMERCIALI, RICETTIVE E DI SERVIZIO

[



Vincoli paesaggistici gravanti nell'ambito di intervento

Art.142, co.1, lett. g, del Codice - Aree di tutela

I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227

PUC. 11.06. Catona 3

Obiettivi

- Riqualificare l'ambito produttivo dismesso in funzione della sua posizione e interferenza negativa rispetto al centro di Arezzo.
- Riduzione delle superfici destinate all'edificazione e ripristino di aree a verde e drenanti.
- Ricomposizione del tessuto edificato lungo via Buonconte da Montefeltro attraverso percorsi ciclopedonali di ricucitura locale (con via Della Cella) e con le connessioni ciclopedonali dirette ai quartieri e al centro storico (come da scheda grafica delle A.T. 11.01 e 11.02 Catona).

Criteri per un corretto inserimento paesaggistico

- Sono previste aree verdi di uso pubblico sia nelle porzioni meridionali dell'area di intervento che nell'area a est, dove deve essere attuato il ripristino della superficie inedificata e drenante.
- Il disegno delle aree a verde, totalmente inedificate, dovrà essere improntato ad una grande semplicità, costituito da spiazzi verdi, macchie alberate e piccoli slarghi per la sosta delle persone posizionati sul collegamento ciclopedonale previsto.
- Almeno il 60% della superficie scoperta di pertinenza dei nuovi edifici deve essere alberata e sistemata con pavimentazione drenante.
- I lotti privati devono essere piantumati lungo il perimetro a confine con le aree a verde di uso pubblico.
- Riproposizione dei morfotipi TR2 -TR3.

Prescrizioni e indicazioni per la salvaguardia dell'intervisibilità e figurabilità

Elementi visuali interessati: Tracciato con visuale lineare sulla Cattedrale

- Visione DI - Qualsiasi manufatto o intervento (compreso il verde) che si attesti lungo la direttrice al fine di non alterare la visuale sulla Cattedrale, qualora interferente sia dall'osservazione a bordo di un veicolo che percorre la carreggiata che dal marciapiede, deve: limitare la propria altezza e arretrare maggiormente o parimenti all'edificato esistente per evitare l'occlusione del landmark.

Elementi visuali interessati: Linea di intervisibilità della Cattedrale con la campagna circostante

- Visione DA - Le trasformazioni devono garantire, in particolare dai luoghi pubblici, sia areali che lineari, la visione della Cattedrale almeno da luoghi di osservazione privilegiata ad alta frequenza potenziale. Manufatti e verde dovranno evitare l'occlusione totale della vista della Cattedrale a luoghi o strutture da cui attualmente è osservabile la Cattedrale.
- Visione DI - I luoghi devono essere progettati perché si conservi l'organizzazione spaziale e conoscitiva attuale evitando la previsione di strutture unitarie lineari "fuoriscala" se osservate dalla Cattedrale e dal prospiciente belvedere.

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

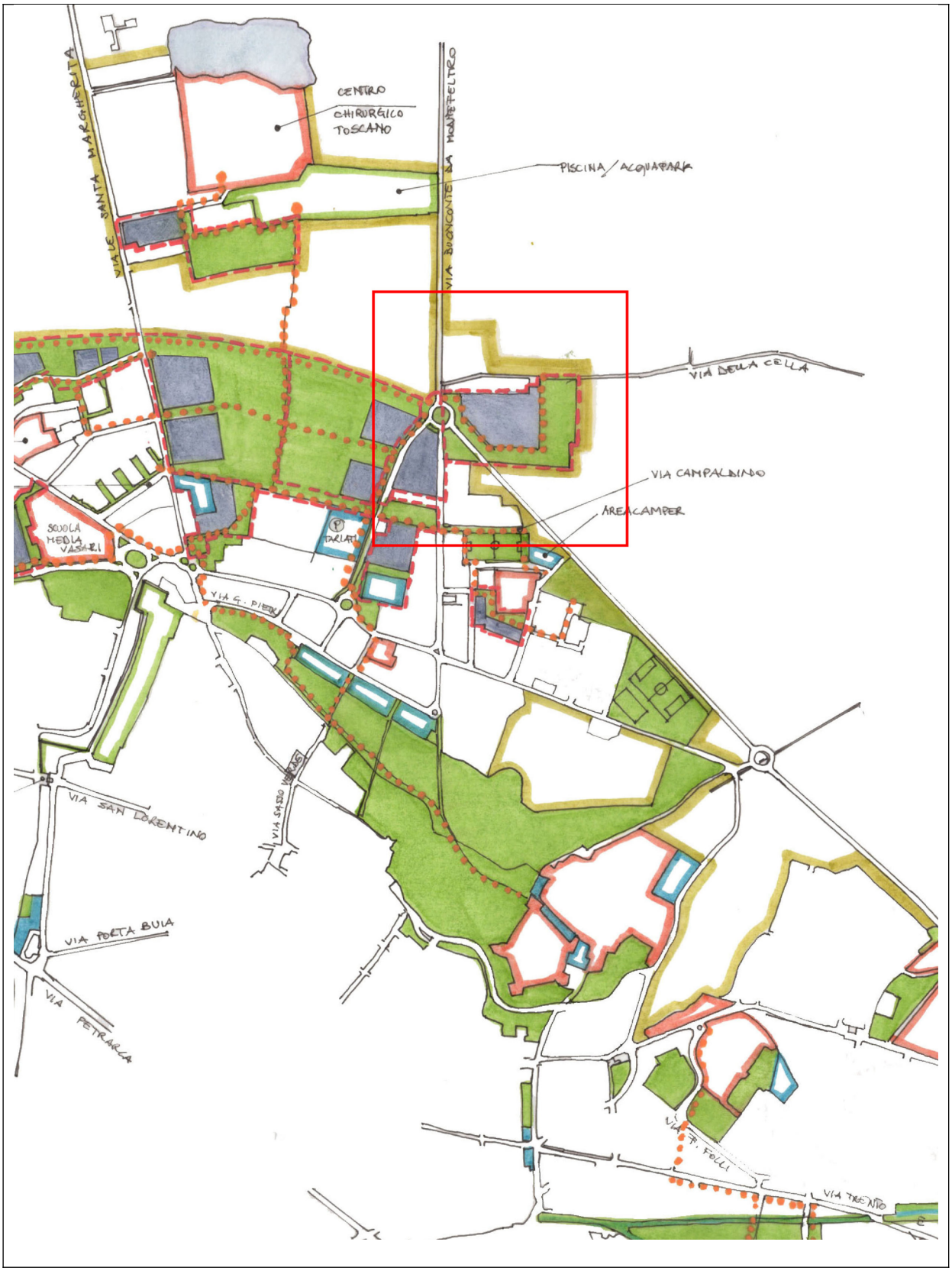
- DU_B Industriale artigianale limitatamente a DU_B2 e DU_B3
- DU_C Commerciale al dettaglio limitatamente a DU_C2 e DU_C3
- DU_F Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- DU_G Rurale

Indicazioni per il convenzionamento

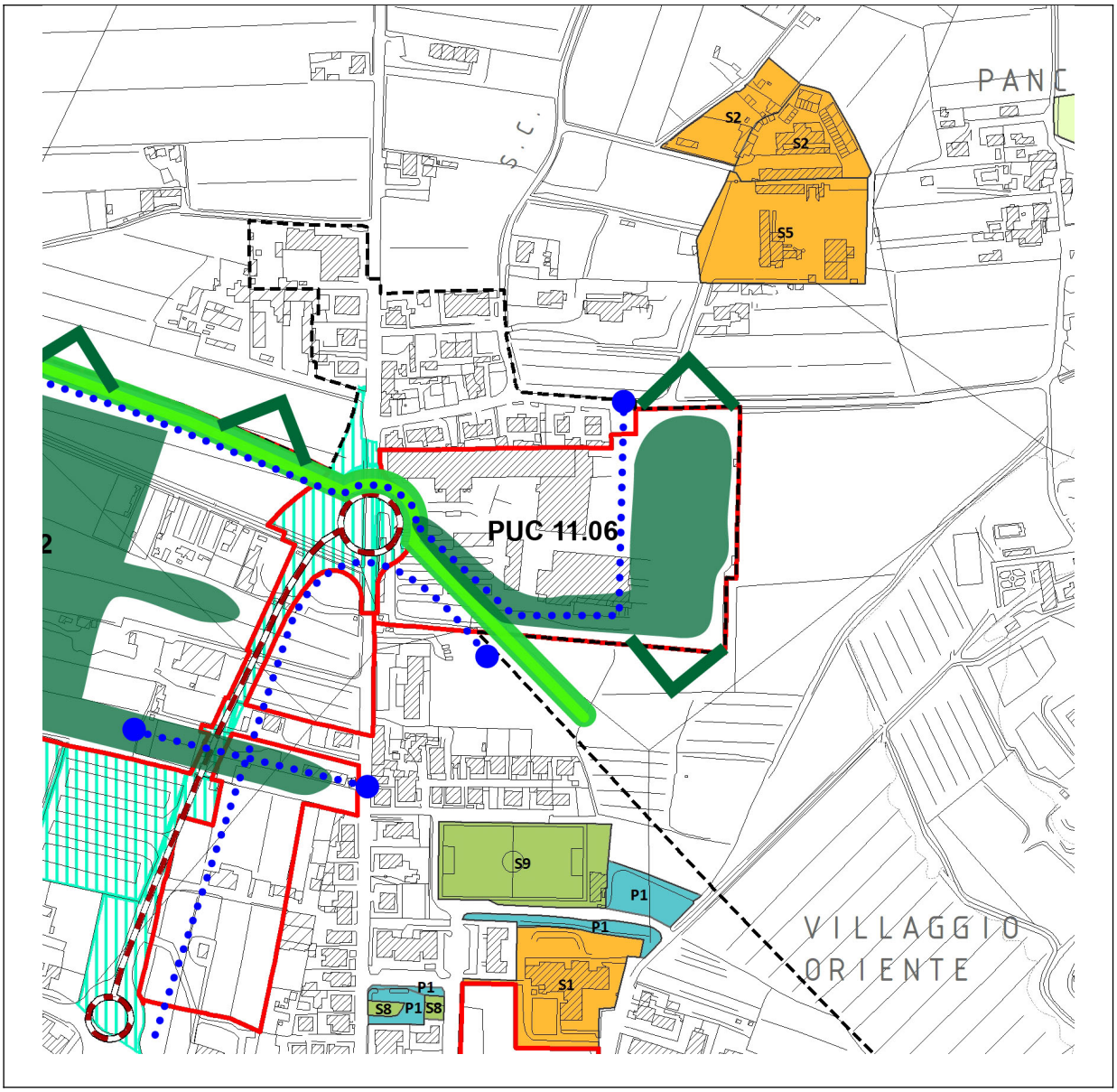
- La superficie da destinare a servizi pubblici deve essere destinata alla realizzazione di un'area a verde pubblico da localizzare nel lato est dell'area di intervento.
- L'intervento edilizio non deve precludere la realizzazione del futuro eventuale prolungamento del tracciato della circonvallazione come previsto dal Piano Strutturale.
- 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 e/o diritti edificatori derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

Prescrizioni paesaggistiche e storico culturali

Gli interventi sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio in riferimento alle visuali verso e dalla Fortezza Medicea "godibili sia verso la città che verso la campagna" così come riportato nel D.M. 20/10/1956 G.U. 276 del 1956 e alle visuali verso e da Colle di San Fabiano e acquedotto "Vasariano" così come riportato nel D.M. 25/05/1962 G.U. 194 del 1962 e così come illustrato nella carta "D 5 Individuazione visuali/direttrici visuali da salvaguardare"; inoltre deve essere preservata la continuità visiva determinata dal tracciato di via Buonconte da Montefeltro.



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.

Criteri per un corretto inserimento paesaggistico

- Almeno il 60% della superficie scoperta di pertinenza dei nuovi edifici deve essere alberata e sistemata con pavimentazione drenante.
- I lotti privati devono essere piantumati lungo il perimetro a confine con le aree a verde di uso pubblico.
- Riproposizione dei morfotipi TR2 - TR3.

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 e/o diritti edificatori derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

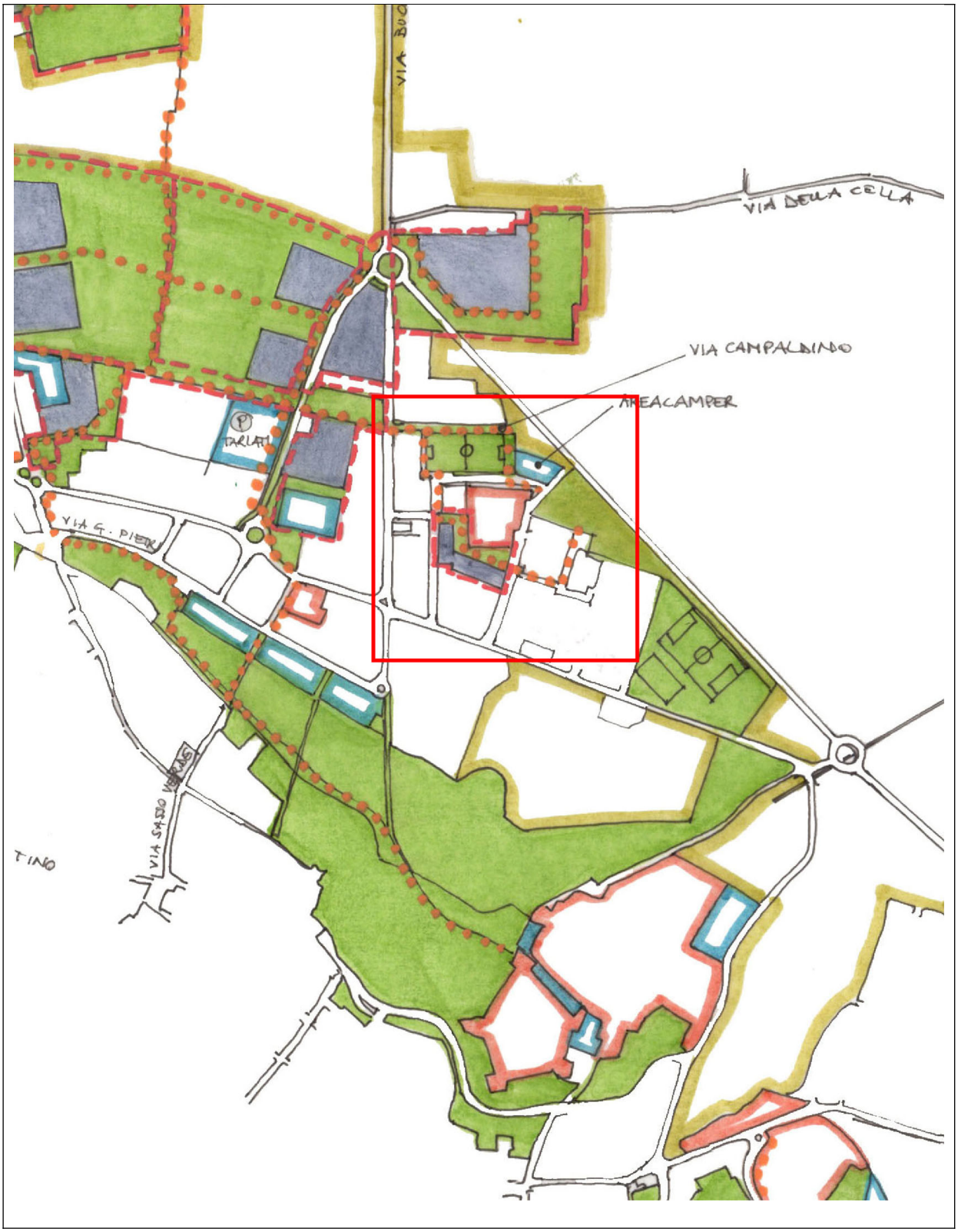
Prescrizioni paesaggistiche e storico culturali
Gli interventi sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio in riferimento alle visuali verso e dalla Fortezza Medicea "godibili sia verso la città che verso la campagna" così come riportato nel D.M. 20/10/1956 G.U. 276 del 1956 e alle visuali verso e da Colle di San Fabiano e acquedotto "Vasariano" così come riportato nel D.M. 25/05/1962

G.U. 194 del 1962 e così come illustrato nella carta "D 5 Individuazione visuali/direttrici visuali da salvaguardare"; e illustrato nella carta "D 5 Individuazione visuali/direttrici visuali da salvaguardare".

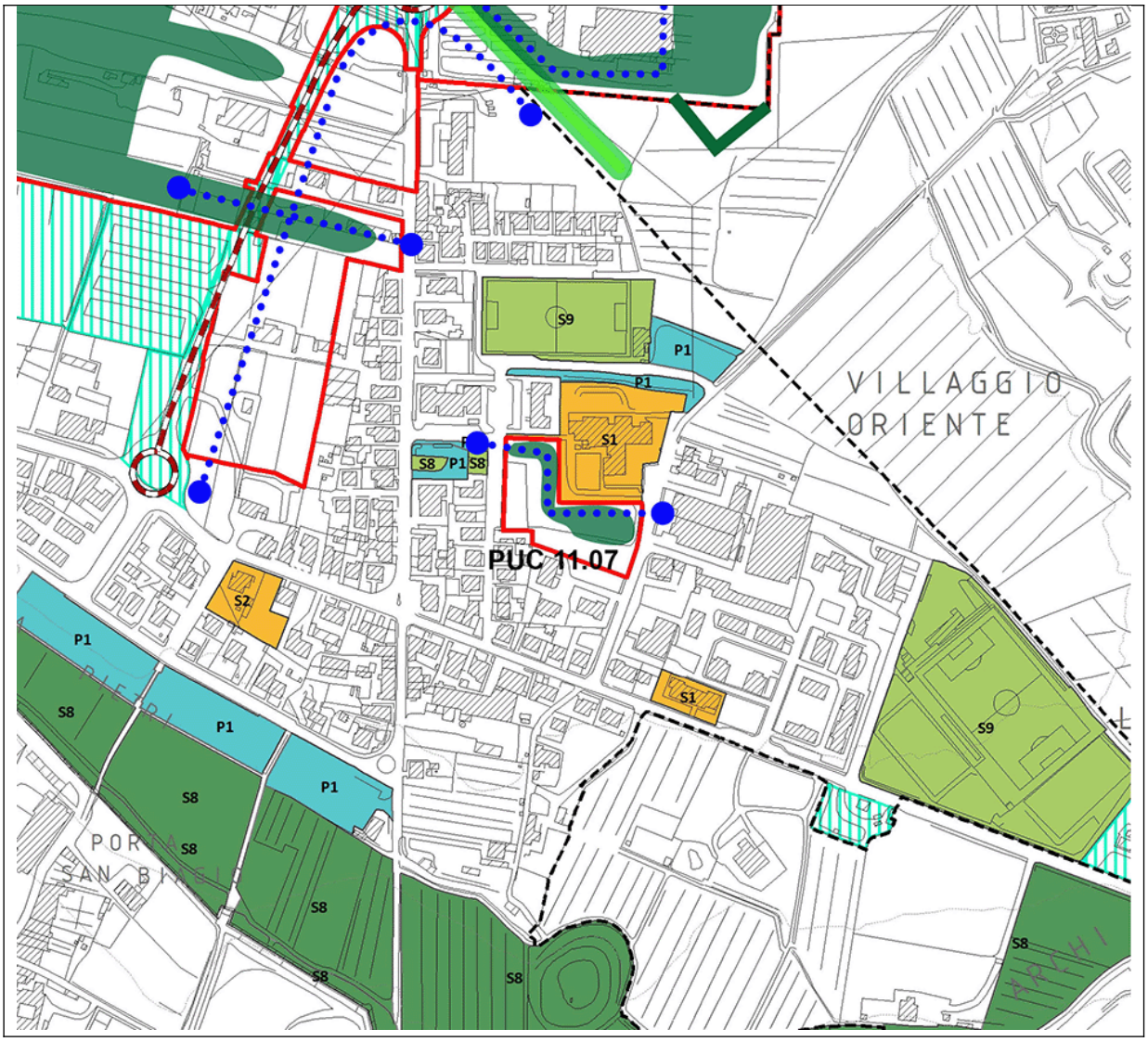
Prescrizioni e indicazioni per la salvaguardia dell'intervisibilità e figurabilità

Elementi visuali interessati: Linea di intervisibilità della Cattedrale con la campagna circostante

- Visione DA - Le trasformazioni devono garantire, in particolare dai luoghi pubblici, sia areali che lineari, la visione della Cattedrale almeno da luoghi di osservazione privilegiata ad alta frequenza potenziale. Manufatti e verde dovranno evitare l'occlusione totale della vista della Cattedrale a luoghi o strutture da cui attualmente è osservabile la Cattedrale.
- Visione DI - I luoghi devono essere progettati perché si conservi l'organizzazione spaziale e conoscitiva attuale evitando la previsione di strutture unitarie lineari "fuoriscala" se osservate dalla Cattedrale e da prospiciente belvedere.



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. Tale superficie può essere in parte monetizzata.
- Il 10% della Superficie Edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi e/o diritti edificatori derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

Prescrizioni e indicazioni per la salvaguardia dell'intervisibilità e figurabilità

Elementi visuali interessati: Strade di enorme interesse paesaggistico

- Devono essere salvaguardati i punti panoramici di sosta se presenti e di transito evitando cesure o schermature anche se verdi che precludano totalmente la visione sul territorio aperto. Altezza, sagoma e allineamento devono evitare l'effetto "canyon" evitando continuità edilizia nella progettazione del fronte.

PdC.11.03 Quarata

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 5.113
- Superficie Edificabile "SE" (massima): mq 1.700
- 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

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 e/o diritti edificatori derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

Prescrizioni e indicazioni per la salvaguardia dell'intervisibilità e figurabilità

Elementi visuali interessati: Strade di medio interesse paesaggistico

- Devono essere salvaguardati i punti panoramici di sosta se presenti. Altezza, sagoma e allineamento devono evitare l'effetto "canyon" evitando continuità edilizia nella progettazione del fronte.

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 e/o diritti edificatori derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.
- I tipi edilizi ed i materiali dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico della pianura agricola circostante evitando tipologie a schiera e/o riconducibili a tessuti urbani.

Prescrizioni insediative

- Valorizzare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra la frazione e la campagna.
- Mantenere le visuali residue sul territorio aperto.
- Valorizzare i fronti urbani di nuova realizzazione verso lo spazio agricolo.

PdC.11.05 Puglia

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 1.522
- Superficie Edificabile "SE" (massima): mq 500
- 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 e/o diritti edificatori 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 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 e/o diritti edificatori 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 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 e/o diritti edificatori 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 e/o diritti edificatori 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 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 e/o diritti edificatori 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 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 e/o diritti edificatori 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 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 e/o diritti edificatori 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 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 e/o diritti edificatori derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

PdC.11.13 Quarata Case nuove

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 2.018
- Superficie Edificabile "SE" (massima): mq 500 oltre all'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 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 e/o diritti edificatori derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.
- I tipi edilizi ed i materiali dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico della pianura agricola. La viabilità di progetto dovrà prevedere la chiusura della maglia viaria a nord.

PdC.11.14 Marcena

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 2.875
- Superficie Edificabile "SE" (massima): mq 305
- 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 e/o diritti edificatori derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

PdC.11.15 Ceciliano 4

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 1.328
- Superficie Edificabile "SE" (massima): mq 390
- 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 e/o diritti edificatori derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

Articolo 120 bis UTOE 12 - Sistema della piana alluvionale recente dell'Arno

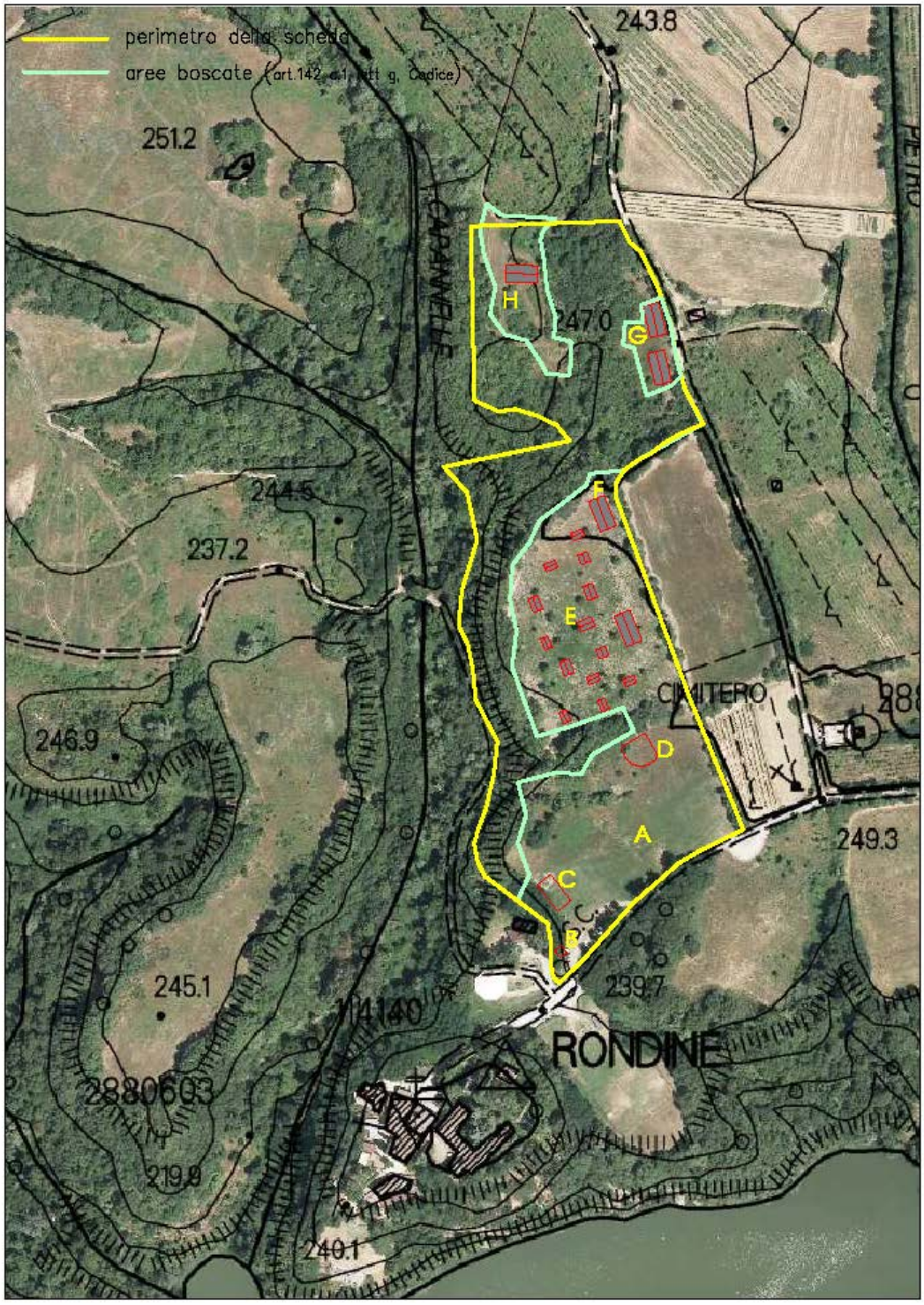
PdC.12.01 Rondine

Gli interventi di trasformazione sono finalizzati esclusivamente allo sviluppo delle attività della Cittadella della Pace. L'organizzazione distributiva delle funzioni all'interno della scheda è vincolante. La localizzazione delle singole strutture previste dalla scheda è indicativa ferme restando le prescrizioni e i parametri di seguito specificati.

Parametri dimensionali e prescrizioni specifiche:
A: parcheggio. Dovrà essere prevalentemente sistemato a verde. Sono ammessi camminamenti pavimentati.
B: reception. E' ammessa la realizzazione di una struttura di max mq 30 di "SE".
C: palco per eventi. E' ammessa una struttura ipogea di max mq 200 di "SE". Il piano seminterrato sottostante il palco potrà contenere deposito, magazzini, camerini di scena e servizi igienici.
D: aule di formazione. E' ammessa la realizzazione di una struttura di max mq 250 di "SE" con sistemazione della copertura a verde.
E: foresteria diffusa. E' ammessa la realizzazione di strutture in legno per una superficie complessiva di max mq 600 di "SE" oltre ad un immobile di max 200 mq di "SE" dove allocare i servizi comuni (ristorazione, palestra, lavanderia, ecc…).
F: struttura "Il Dopo di Noi". E' ammessa la realizzazione di una struttura di massimo 200 mq di "SE" destinati alla residenza di persone disabili.
G: laboratori e magazzini. E' ammessa la realizzazione di n.2 fabbricati di max mq 200 ciascuno di "SE" destinati a magazzini e laboratori per le manutenzioni del borgo.
H: campeggio. E' ammessa la realizzazione di una zona attrezzata con piazzole per tende e camper. E' ammessa una struttura di max 200 mq di "SE" dove allocare i servizi comuni (reception, servizi igienici, ecc).
Prescrizioni generali:
- Le nuove costruzioni non devono interessare le aree boscate.
- Altezza dei manufatti: 1 piano fuori terra, é ammesso il seminterrato per il palco (C).
- Dovranno essere utilizzati materiali e colorazioni coerenti con l'antico borgo e con l'ambiente circostante.
- Non è ammesso l'impianto di specie arboree/arbustive non autoctone.
- Gli interventi sull'area dovranno garantire il mantenimento della sentieristica e dei percorsi per la fruizione pubblica.
- Ai fini di non alterare il paesaggio forestale, non potranno essere ampliate le radure esistenti.
- Non sono ammessi interventi che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche verso l'Arno e l'antico borgo di Rondine.

Vincoli presenti:
- Aree coperte da boschi e foreste (art. 142 c. 1 lett. g d.lgs. 42/2004); in sede di richiesta di permesso di costruire deve essere predisposta una relazione agronomica al fine di verificare la consistenza dell'area boscata ai sensi della L.R. 39/2000.
- Area contigua della Riserva Naturale di Ponte Buriano e Penna.
- Vincolo cimiteriale.
- Fascia di rispetto elettrodotto.

Modalità di intervento:
- Permesso di costruire.
- E' ammessa la realizzazione della scheda per stralci funzionali.



Nell'area della scheda non operano le limitazioni alla nuova edificazione dell'ambito di pertinenza dei centri e nuclei storici a seguito degli esiti della conferenza di copianificazione.

Articolo 121 UTOE 14 - Piana agricola urbanizzata occidentale (da Indicatore a Battifolle)

AT 14.01 – ATS 0701 Pratantico

L'intervento deriva da un previgente piano di lottizzazione residenziale a Pratantico che viene ridisegnato allo scopo di prevedere una soluzione capace di ottimizzare gli spazi a destinazione collettiva quali il verde pubblico, da reperire in adiacenza agli attuali impianti sportivi, i percorsi viari interni al lotto ed il sistema dei parcheggi privati e pubblici. Gli edifici residenziali dovranno organizzarsi perpendicolarmente alla nuova viabilità di progetto ed integrati al verde pubblico di nuova realizzazione.

Contestuale alla realizzazione dell'intervento edilizio è prevista la realizzazione di una nuova piazza, nel sito della attuale chiesa, per almeno 2000 mq di superficie.

Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- Realizzazione di una nuova piazza nel sito della attuale chiesa.
- Gli edifici residenziali dovranno organizzarsi perpendicolarmente alla nuova viabilità di progetto ed integrati al verde pubblico di nuova realizzazione.
- Superficie territoriale: 29.588 mq.
- Superficie utile lorda residenziale max.: 8.300 mq.

Standard:

- Verde Pubblico min: 5.050 mq
- Parcheggi Pubblici min: 2.081 mq (almeno 85 posti auto). Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, di una nuova piazza per almeno 2.000 mq di superficie.

Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

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

Criteri per un corretto inserimento paesaggistico

- Sono previste aree verdi di uso pubblico con ruolo di ricucitura delle aree per servizi esistenti (scuola e campo sportivo-circolo Arci) e di ricomposizione del bordo dell'edificazione verso lo spazio aperto rurale.
- Il disegno delle aree a verde, totalmente inedificate, dovrà essere improntato ad una grande semplicità e strutturato sul collegamento ciclopedonale previsto sul limite meridionale dell'intervento. Questo dovrà avere i caratteri di un viale alberato con doppio filare. Le relazioni /connessioni del percorso con il contesto saranno marcate dalla piantumazione di siepi/arbusti e di alberi.
- Almeno il 60% della superficie scoperta di pertinenza dei nuovi edifici deve essere alberata e sistemata con pavimentazione drenante.

- I lotti privati devono essere piantumati lungo il perimetro a confine con le aree a verde di uso pubblico previste.
- *Riproposizione dei morfotipi TR2 -TR3.*

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 12.323
- Superficie Edificabile "SE" (massima): mq 4.200 comprensivi dell'esistente
- Altezza (massima): 3 piani

Destinazioni non ammesse

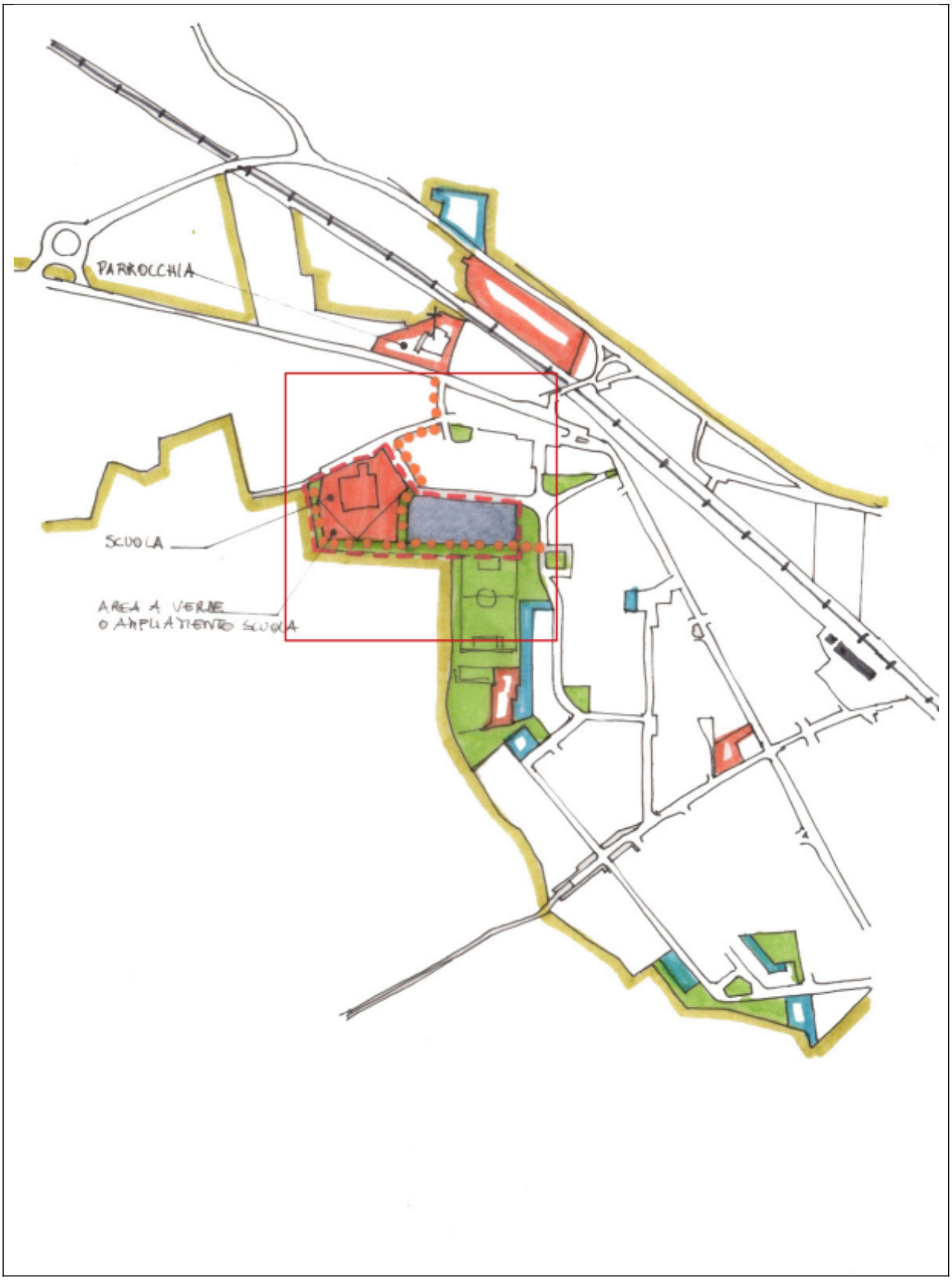
- DU_B Industriale artigianale limitatamente a DU_B2 e DU_B3
- DU_C Commerciale al dettaglio limitatamente a DU_C2 e DU_C3
- DU_F Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- DU_G Rurale

Indicazioni per il convenzionamento

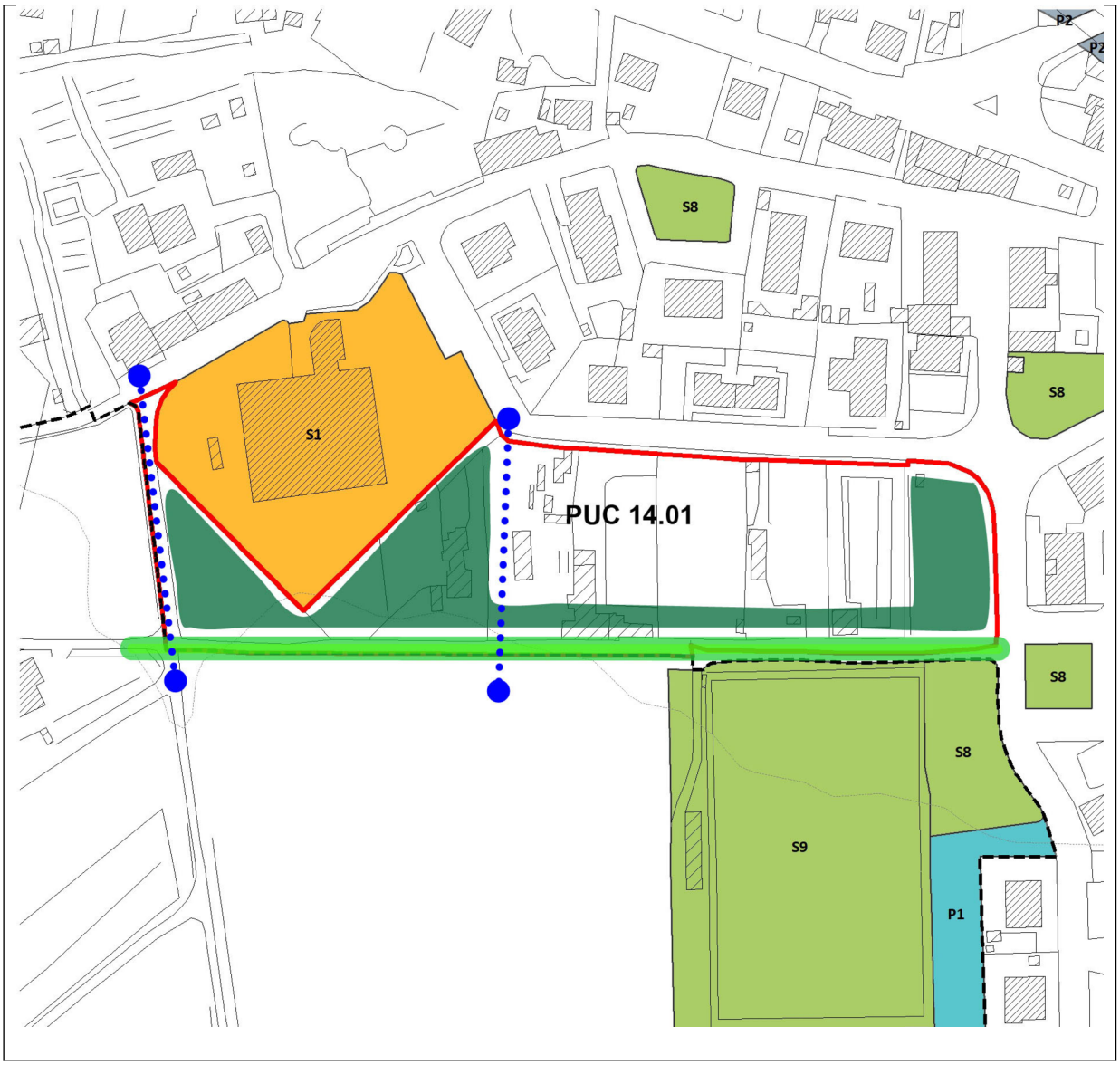
- La superficie da destinare a servizi pubblici deve essere destinata a rafforzare le aree di pertinenza della scuola.
- Devono essere realizzati interventi di mitigazione paesaggistica lungo il lato sud dell'area di intervento all'interno dei quali individuare un percorso ciclopedonale di collegamento tra scuola e campo sportivo.
- Il 10% della Superficie Edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi e/o diritti edificatori derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

Prescrizioni paesaggistiche e storico culturali

Il Piano prevede la segnalazione preventiva per gli interventi che prevedono scavi e movimenti terra in merito alla porzione del territorio segnalata come "area di potenziale interesse e rischio archeologico" così come indicata nell'elaborato cartografico "C5.2 – Carta dei vincoli storico culturali".



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 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. 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 e/o diritti edificatori derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

Prescrizioni e indicazioni per la salvaguardia dell'intervisibilità e figurabilità

Elementi visuali interessati: Strade di medio interesse paesaggistico

- *Devono essere salvaguardati i punti panoramici di sosta se presenti. Altezza, sagoma e allineamento devono evitare l'effetto "canyon" evitando continuità edilizia nella progettazione del fronte.*

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 essere 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 e/o diritti edificato derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

Prescrizioni e indicazioni per la salvaguardia dell'intervisibilità e figurabilità

Elementi visuali interessati: Strade di medio interesse paesaggistico

- *Devono essere salvaguardati i punti panoramici di sosta se presenti. Altezza, sagoma e allineamento devono evitare l'effetto "canyon" evitando continuità edilizia nella progettazione del fronte.*

PdC.14.03 Poggiola bassa 2

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 1.295
- Superficie Edificabile "SE" (massima): mq 500
- 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

- 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 e/o diritti edificatori derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

Prescrizioni e indicazioni per la salvaguardia dell'intervisibilità e figurabilità

Elementi visuali interessati: Strade di medio interesse paesaggistico

- *Devono essere salvaguardati i punti panoramici di sosta se presenti. Altezza, sagoma e allineamento devono evitare l'effetto "canyon" evitando continuità edilizia nella progettazione del fronte.*

Articolo 122 UTOE 15 - Val di Chiana e sistema della bonifica Leopoldina

AT.15.01 Madonna di Mezzastrada

Contestualizzazione
L'area di trasformazione si trova in un contesto ecosistemico e paesaggistico di pianura urbanizzata, lungo una direttrice primaria storica (la SR71), compresa tra quest'ultima e la Strada comunale Ristradella.

Obiettivi e disciplina d'uso della Scheda d'ambito n.15 del PIT-PPR
- Indirizzare i processi di urbanizzazione verso il contenimento e la riduzione del grado di impermeabilizzazione e consumo di suolo: evitando saldature tra le aree urbanizzate e lungo gli assi infrastrutturali; mantenendo i varchi inedificati esistenti e promuovendone la riqualificazione (Cap.5.8 e 6.1.2 Scheda d'Ambito).
- Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva (Cap.6.1.4 Scheda d'Ambito).

Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee
- I morfotipi che caratterizzano il contesto in cui si trova l'AT sono II TR2, TR3, TR4. Le modalità insediative che dovranno caratterizzare gli interventi sono la realizzazione di morfotipi T3 relazionati al varco inedificato verde interposto fra i centri.

Prescrizioni e indicazioni per la salvaguardia dell'intervisibilità e figurabilità

Elementi visuali interessati: Strade di medio interesse paesaggistico

- Devono essere salvaguardati i punti panoramici di sosta se presenti. Altezza, sagoma e allineamento devono evitare l'effetto "canyon" evitando continuità edilizia nella progettazione del fronte.

Obiettivi

- Riqualificazione 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.
- Potenziamento della vegetazione presente e realizzazione di percorsi alberati.
- Evitare la saldatura tra i centri edificati sviluppati lungo la SP71.

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.
- Le aree per servizi individuate nella scheda sono destinate ad aree verdi inedificabili permeabili per una quantità maggiore al 90% della superficie interessata.

- Il 10% della Superficie Edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi e/o diritti edificatori derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.
- Deve essere salvaguardato il varco inedificato tra Olmo e Madonna di Mezzastrada.

Parametri dimensionali

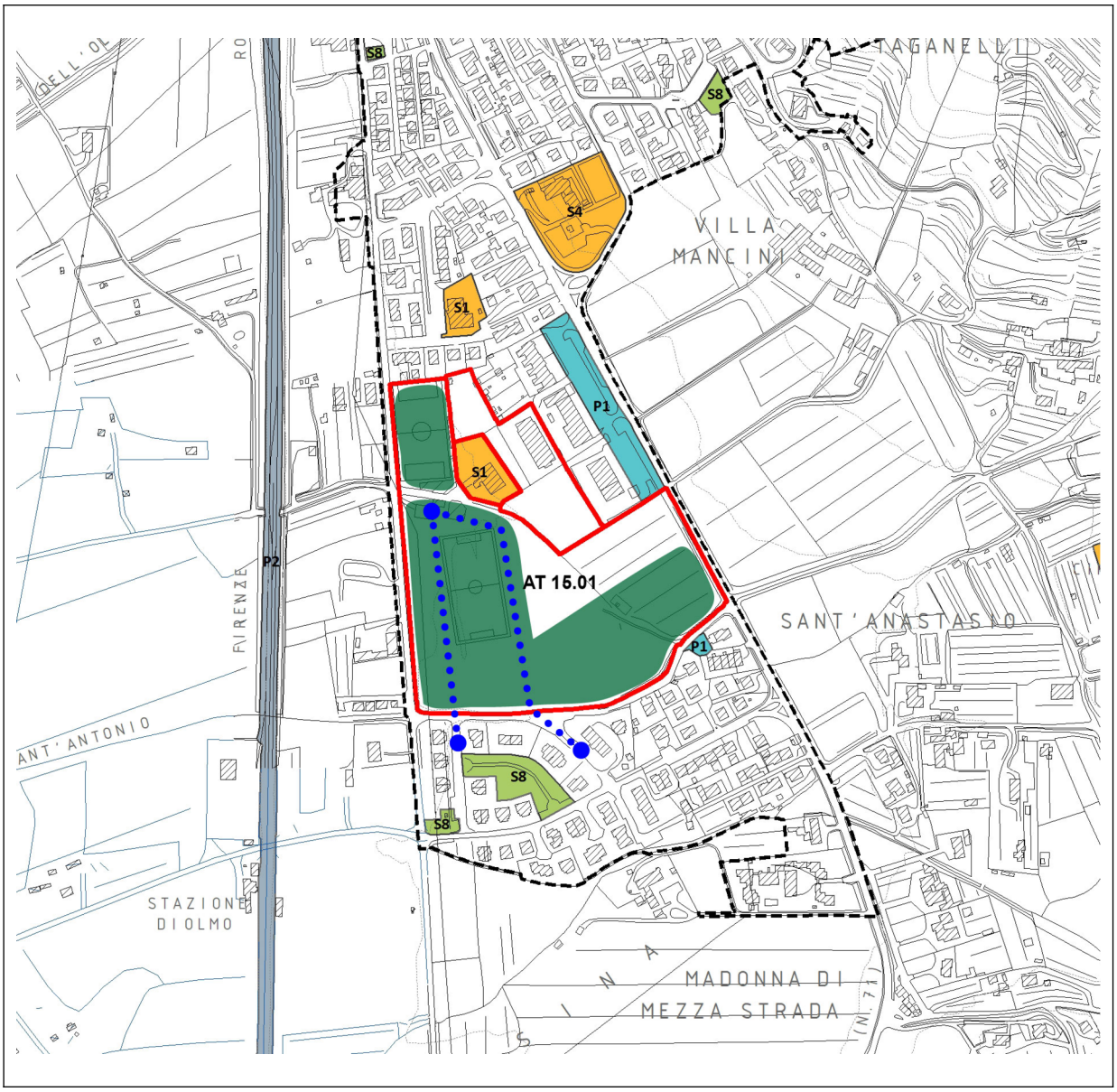
- Superficie territoriale: mq 65.706
- Superficie Edificabile "SE" (massima): mq 6.500
- Altezza (massima): 3 piani. La coerenza dell'intervento relativamente alle altezze degli edifici dovrà essere opportunamente valutata in sede di redazione di piano attuativo in relazione allo studio di intervisibilità di cui all'allegato D5 del Piano Strutturale.

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 e/o diritti edificatori 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 e/o diritti edificatori derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

Prescrizioni e indicazioni per la salvaguardia dell'intervisibilità e figurabilità

Elementi visuali interessati: Strade di medio interesse paesaggistico

- *Devono essere salvaguardati i punti panoramici di sosta se presenti. Altezza, sagoma e allineamento devono evitare l'effetto "canyon" evitando continuità edilizia nella progettazione del fronte.*

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 interessato 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 e/o diritti edificatori derivanti da misure compensative di cui all' Articolo 14.

Prescrizioni e indicazioni per la salvaguardia dell'intervisibilità e figurabilità

Elementi visuali interessati: Strade di medio interesse paesaggistico

- *Devono essere salvaguardati i punti panoramici di sosta se presenti. Altezza, sagoma e allineamento devono evitare l'effetto "canyon" evitando continuità edilizia nella progettazione del fronte.*

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 e/o diritti edificatori 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 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 e/o diritti edificatori 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 e/o diritti edificatori derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

PdC.15.07 Madonna di Mezzastrada

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 11.513
- Superficie Edificabile "SE" (massima): mq 4.500
- Altezza (massima): 3 piani

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.

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 principali 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, atte 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, corredati 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/2011 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/2011 relativamente alle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata.

Articolo 125 Fattibilità Idraulica

1. La fattibilità idraulica è attribuita nel rispetto dei seguenti criteri:

FI1 - 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.

FI2 - 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. 53/R/2011)], 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 implichino nuova edificazione e per le nuove infrastrutture possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

FI3 - 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. 53/R/2011), 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.

Gli interventi di trasformazione sono ammessi alle condizioni espresse dalla L.R. 41 del 24.07.2018 e dalla L.R. 7 del 17.02.2020 per quanto concerne lo scenario per alluvioni poco frequenti. 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).

FI4 - 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/2011)], con pericolosità idraulica elevata (P3 del P.G.R.A.) e per alluvioni 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 e dalla L.R. 7 del 17.02.2020.

In ogni caso l'attuazione delle previsioni urbanistiche è subordinata alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza definiti dal Piano Operativo e alle condizioni espresse dalla L.R. 41 del 24.07.2018 e dalla L.R. 7 del 17.02.2020 per quanto concerne lo scenario per alluvioni frequenti.

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/2011 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/2011 relativamente alle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata.

Articolo 127 Criteri di fattibilità degli interventi

1. La fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi negli ambiti ad alta trasformabilità è attribuita dal presente Piano Operativo tramite la classificazione riportata nelle Tavole delle fattibilità, integrata dalle Schede di fattibilità; per tutti gli altri ambiti è attribuita mediante schema a matrice di cui alla Tabella A.

2. Le Tavole E5.3.n. della fattibilità geologica, idraulica e sismica, in scala 1:2.000, riportano le classificazioni della fattibilità per gli "Ambiti ad alta trasformabilità" identificati nelle tavole *E2. Ambito di applicazione della disciplina.* Le condizioni per la fattibilità degli interventi sono stabilite nelle relative schede di fattibilità, riguardanti ciascun ambito di trasformazione, contenute nell'elaborato E5.2. *La Fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi*, è pertanto condizionata dalle specifiche classi di pericolosità geologica, idraulica e sismica come da relative tavole del Piano Strutturale. Inoltre i requisiti di Fattibilità idraulica sono funzione di diversi fattori, rappresentati in scala 1.5.000 nelle tavole della fattibilità E5.3.n. , quali in particolare la classe di Magnitudo, il Battente (Bi) per Tr 200, la presenza delle fasce di tutela dei corpi idrici (art. 3 L.R. 41/2018), delle aree presidiate dai sistemi arginali, oltre che essere dettati dalle prescrizioni della L.R. 41 del 24.07.2018 e della L.R. 7 del 17.02.2020 e ss.mm.ii. con particolare attenzione a quelle opere che garantiscono il non aggravio di rischio in altre aree.

3. Le Schede di fattibilità definiscono le fattibilità, le indicazioni, le prescrizioni e le misure preventive di attenuazione del rischio ed i piani delle 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 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 e sismica, definendo la relativa classe di fattibilità cui si applicano le prescrizioni degli articoli di cui alla presente parte V delle NTA del Piano Operativo. Per quanto concerne, invece, gli aspetti di fattibilità idraulica, la condizione di attuazione degli interventi è subordinata alle prescrizioni della L.R. 41 del 24.07.2018 e della L.R. 7 del 17.02.2020 ed eventuali ss.mm.ii.

6. Per la progettazione edilizia si applicano le norme specifiche (NTC 2018 e relativa Circolare esplicativa 2018) e si svolgono gli studi geologico-tecnici ai sensi del D.P.G.R. n.36/R/09.

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 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.

	Pericolosità							
	Geologica				**Sismica**			
Tipo di intervento (edilizio, urbanistico, infrastrutturale)	**G.1**	**G.2**	**G.3**	**G.4**	**S.1**	**S.2**	**S.3**	**S.4**
Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi ad opere edilizie	FG1	FG2	FG3	FG4	FS1	FS2	FS3	FS4
Riporti e rilevati di qualsiasi genere	FG1	FG2	FG3	FG4	FS1	FS2	FS3	FS4
Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria / Restauro e risanamento conservativo / Ristrutturazione edilizia conservativa che non comporti sovraccarico sulle fondazioni	FG1	FG1	FG1	FG1	FS1	FS1	FS1	FS1
Manutenzione straordinaria / Ristrutturazione edilizia conservativa che comporti aumento di carico urbanistico e che comporti modesti sovraccarichi sul terreno e/o sulle fondazioni o nuovi modesti carichi[1]	FG1	FG2	FG3	FG4	FS1	FS2	FS3	FS4
Ristrutturazione ricostruttiva	FG2	FG2	FG3	FG4	FS2	FS2	FS3	FS4
Sostituzione edilizia (con aumento o senza aumento del carico urbanistico)	FG2	FG2	FG3	FG4	FS2	FS2	FS3	FS4
Addizioni volumetriche	FG2	FG2	FG3	FG4	FS2	FS2	FS3	FS4
Nuova costruzione	FG2	FG2	FG3	FG4	FS2	FS2	FS3	FS4
Ristrutturazione urbanistica	FG2	FG2	FG3	FG4	FS2	FS2	FS3	FS4
Verde attrezzato senza opere murarie	FG1	FG1	FG2	FG2	FS1	FS1	FS2	FS2
Verde attrezzato con opere murarie	FG1	FG2	FG2	FG3	FS1	FS1	FS2	FS3
Aree destinate a piazze e spazi ad uso pubblico	FG1	FG2	FG3	FG4	FS1	FS1	FS2	FS4
Percorsi pedonali, ciclabili e ippovie e aree di sosta pedonale	FG1	FG2	FG2	FG3	FS1	FS1	FS2	FS3
Opere murarie di piccole dimensioni	FG1	FG1	FG2	FG2	FS1	FS1	FS2	FS2
Ampliamenti e/o miglioramenti di sedi stradali esistenti	FG1	FG1	FG2	FG3	FS1	FS1	FS2	FS3
Nuova viabilità	FG1	FG2	FG3	FG4	FS1	FS2	FS3	FS4
Nuovi parcheggi e/o ampliamento di parcheggi esistenti	FG1	FG2	FG3	FG4	FS1	FS2	FS3	FS4
Piccoli edifici e impianti di servizio di infrastrutture a rete	FG1	FG2	FG3	FG4	FS1	FS2	FS3	FS4
Impianti tecnici e reti tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti interrati, gasdotti)	FG1	FG2	FG3	FG4	FS1	FS2	FS3	FS4

1 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				Sismica			
	G.1	G.2	G.3	G.4	S.1	S.2	S.3	S.4
Impianti ed apparati per l'eolico, impianti di telecomunicazioni, elettrodotti	FG2	FG2	FG3	FG4	FS2	FS2	FS3	FS4
Piccoli invasi per l'accumulo di acqua	FG1	FG2	FG3	FG4	FS1	FS2	FS3	FS4
Serre	FG1	FG1	FG2	FG3	FS1	FS1	FS2	FS3
Realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo	FG2	FG2	FG3	FG4	FS2	FS2	FS3	FS4
Realizzazione di nuovi annessi agricoli, garage, box auto, piscine nelle aree rurali	FG2	FG2	FG2	FG4	FS2	FS2	FS2	FS4
Coltivazioni specializzate con movimenti di terra e sistemazioni idraulico-agrarie	FG1	FG2	FG3	FG4	FS1	FS2	FS3	FS4
Giardini, orti e coltivazioni a carattere amatoriale, compresa installazione di manufatti agricoli reversibili	FG1	FG1	FG2	FG3	FS1	FS1	FS2	FS3
Box cavalli, stalle, depositi all'aperto (esclusi locali di servizio), impianti fotovoltaici a terra, manufatti precari	FG1	FG1	FG2	FG3	FS1	FS1	FS2	FS3

Articolo 127 bis Aree per la riduzione del rischio idraulico

1. Le aree per la riduzione del rischio idraulico sono articolate in:

- casse di espansione;

- invasi;

- canali di salvaguardia.

Articolo 127 ter - Fattibilità nella aree interessate da notizie storico inventariali di inondazioni I3*

1. Per gli interventi edilizi e infrastrutturali di nuova realizzazione, comprese le demolizioni, con parziale o totale ricostruzione con e senza incrementi volumetrici, sono contestualmente realizzati gli interventi di difesa idraulica locale. Inoltre, devono essere individuati sin dalla fase progettuale i necessari interventi di adattamento ai fenomeni di allagamento, con misure di protezione locale e individuale, eventualmente anche con opere di sopraelevazione del piano di calpestio, opere per la micro-laminazione diffusa mediante manufatti di raccolta delle acque di ruscellamento superficiale e degli afflussi meteorici, opere di autoprotezione, comprese quelle per rendere gli edifici impermeabili all'acqua e adattabili alle condizioni di allagamento (cinturazioni o confinamenti idraulici, impermeabilizzazioni interne ed esterne), oltre alla individuazione di luoghi sicuri per le persone in caso di inondazione e al divieto di realizzazione di nuovi locali interrati o semi-interrati. Sono fatte salve e prevalgono sulle presenti norme le disposizioni che prevedono una disciplina più restrittiva in caso di sovrapposizioni con le aree di pericolosità idraulica.

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 L.R. n. 65/14, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo. L'eventuale completamento degli interventi dovrà rispettare le prescrizioni del PIT/PPR.

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 D.P.R. 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 D.P.G.R. 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 ed ancora efficaci secondo la legislazione vigente. Sono inoltre fatti salvi i piani urbanistici attuativi per i quali, alla data di adozione del presente Piano Operativo, sia in corso il termine quinquennale utile per la stipula della convenzione o per la sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo. 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 con o senza convenzione efficaci da meno di 10 anni: sono fatti salvi e vengono individuati nelle tavole del Piano Operativo;
- PUA efficaci 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 prevista scadenza;
- PUA approvati da meno di 10 anni ancora da convenzionare: sono fatti salvi e vengono individuati nelle tavole del Piano Operativo. Tali PUA decadono alla scadenza del Piano Operativo.

4. Nell'appendice delle presenti norme è riportato l'elenco dei piani attuativi e dei programmi in corso con indicata la data di approvazione, di efficacia, e lo stato di attuazione.

5. I piani attuativi alla data di scadenza prevista dalla legislazione regionale, qualora non completati, devono essere in ogni caso ripianificati su iniziativa dell'Amministrazione Comunale.

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, DU_D, DU_E 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 e DU_F commerciale all'ingrosso e deposito.

Articolo 131 Aree per attività estrattive

1. Nelle aree individuate con la sigla "Ie" nelle tavole del Piano Operativo, è ammessa in via transitoria l'attività estrattiva fatte salve le aree che hanno esaurito i volumi di scavo. 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 "Ir" 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. 35/2015, gli strumenti di pianificazione di settore vigenti, fatte salve eventuali ulteriori prescrizioni impartite in sede di redazione del piano attuativo in attuazione delle norme sopra citate. 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. È prescritta una fascia di rispetto di 50 metri dagli edifici abitativi.

Articolo 131 bis Impianti di distribuzione carburanti

1. L'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti è consentita lungo i tracciati stradali classificati ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs 285/1992 - nuovo Codice della Strada - quali strade extraurbane principali (B), strade extraurbane secondarie (C) e strade urbane di quartiere (E). E' comunque vietata l'istallazione all'interno degli Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione sia interni che esterni al centro storico del capoluogo (artt. 28, 29 e 30 delle presenti norme), degli ambiti a bassa trasformabilità esito di processi unitari a carattere identitario (art. 31 delle presenti norme) e degli Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana (art. 32 delle presenti norme) oltre che all'interno delle zone sottoposte a tutela di cui alla sezione seconda delle presenti norme "Disciplina delle aree di rispetto e salvaguardia" (artt. da 58 a 64) e lungo il tracciato del Raccordo Autostradale Arezzo-Battifolle.

2. Parametri e prescrizioni: Distanza minima da strade m 10; Rapporto di copertura max 15%; SE max mq 500; Altezza tettoie 7,00 m misurata all'estradosso; Altezza altri edifici, un piano.

3. Per gli impianti esistenti in zone dove è vietata la nuova realizzazione, sono ammessi esclusivamente gli interventi di adeguamento impiantistico oltre alle modifiche necessarie all'erogazione di nuovi carburanti in conformità alle norme nazionali e regionali vigenti in materia.

Articolo 131 ter Conformazione al Progetto di Paesaggio "Le Leopoldine in Val di Chiana"

1. Nelle more del recepimento del Progetto di Paesaggio (PdP) "Le Leopoldine in Val di Chiana" approvato con DCR 13/2020, per tutti gli interventi sugli edifici e sulle aree comprese all'interno del perimetro del PdP così come individuato nelle tavole di PO eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa, si procede tramite piano attuativo in variante o tramite Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) con valenza di piano attuativo. In tal caso le prescrizioni del PdP rivolte ai piani attuativi ed ai PAPMAA con valenza di piano attuativo integrano le relative norme comunali già vigenti.

2. Le schede relative al territorio comunale comprese all'interno del perimetro del

Progetto di Paesaggio sono indicate negli Elaborati di Quadro Conoscitivo del PdP ossia: Elaborato QC_01Schede del Patrimonio Edilizio Esistente Leopoldine A ed Elaborato QC_02 Schede del Patrimonio Edilizio Esistente Leopoldine B. In caso di intervento sugli edifici schedati è necessario procedere all'adeguamento dello stato di conservazione del bene e all'aggiornamento della relativa scheda al fine di attivare il procedimento di cui all'art. 21 della L.R. 65/14.

3. Schede del Patrimonio Edilizio Esistente Leopoldine A:

1. Scheda n° 1 Toponimo: Fattoria di Frassineto
2. Scheda n° 2 Toponimo: Fattoria Barneschi
3. Scheda n° 3 Toponimo: Villa Sandrelli
4. Scheda n° 4 Toponimo: Villa Vivarelli
5. Scheda n° 5 Toponimo: Villa Rossi a Stradella
6. Scheda n° 62 Toponimo: Villa Focarelli
7. Scheda n° 134 Toponimo: La Casa
8. Scheda n° 137 Toponimo: Il Bosco
9. Scheda n° 142 Toponimo: Podere Capannone
10. Scheda n° 145 Toponimo: vicino Caggiolo
11. Scheda n° 158 Toponimo: vicino Le Gorghe
12. Scheda n° 161 Toponimo: vicino Le Gorghe
13. Scheda n° 163 Toponimo: Asciutolo
14. Scheda n° 165 Toponimo: Podere Salva
15. Scheda n° 187 Toponimo: Il Pantano
16. Scheda n° 201 Toponimo: Podere Ghezzi
17. Scheda n° 203 Toponimo: Il Toppo
18. Scheda n° 211 Toponimo: Podere Casenuove
19. Scheda n° 216 Toponimo: Podere Pigli II
20. Scheda n° 222 Toponimo: Podere Pigli
21. Scheda n° 225 Toponimo: Casa Sodacci
22. Scheda n° 226 Toponimo: Podere Riolo
23. Scheda n° 233 Toponimo: Podere Ringiunchitina
24. Scheda n° 243 Toponimo: La Gorgone
25. Scheda n° 271 Toponimo: vicino Podere Santa Maria
26. Scheda n° 273 Toponimo: Podere Doni
27. Scheda n° 288 Toponimo: Gambini
28. Scheda n° 314 Toponimo: vicino Landi
29. Scheda n° 653 Toponimo: Capannone

30. Scheda n° 658 Toponimo: Stradella
31. Scheda n° 660 Toponimo: Poderaccio
32. Scheda n° 664 Toponimo: Podere Palazzolo
33. Scheda n° 680 Toponimo: Il Pero
34. Scheda n° 724 Toponimo: Mulino di Lota
35. Scheda n° 735 Toponimo: Razzo

4. Schede del Patrimonio Edilizio Esistente Leopoldine B:
    1. Scheda n° 130 Toponimo: Case San Giovacchino
    2. Scheda n° 131 Toponimo: Podere Ciliegio
    3. Scheda n° 133 Toponimo: Selvetella
    4. Scheda n° 135 Toponimo: La Fornace
    5. Scheda n° 136 Toponimo: Podere Giaccherini
    6. Scheda n° 139 Toponimo: vicino L'Erto
    7. Scheda n° 141 Toponimo: ---
    8. Scheda n° 144 Toponimo: Podere Capannone Il
    9. Scheda n° 150 Toponimo: vicino Cicaleto
    10. Scheda n° 151 Toponimo: vicino Villa Sandrelli
    11. Scheda n° 152 Toponimo: vicino Villa Sandrelli
    12. Scheda n° 153 Toponimo: vicino Villa Sandrelli
    13. Scheda n° 154 Toponimo: Palazzina
    14. Scheda n° 155 Toponimo: Selvetella
    15. Scheda n° 162 Toponimo: La Masina
    16. Scheda n° 174 Toponimo: podere il Castello
    17. Scheda n° 176 Toponimo: Case Fornaccia
    18. Scheda n° 227 Toponimo: vicino Casa Sodacci
    19. Scheda n° 231 Toponimo: Giunchiglia
    20. Scheda n° 235 Toponimo: Case Peruzzi
    21. Scheda n° 236 Toponimo: Le Capanne
    22. Scheda n° 255 Toponimo: Isacchi
    23. Scheda n° 289 Toponimo: Fonticasi
    24. Scheda n° 315 Toponimo: Gli Erri
    25. Scheda n° 649 Toponimo: ---
    26. Scheda n° 650 Toponimo: Podere Rossi
    27. Scheda n° 651 Toponimo: ---

28. Scheda n° 652 Toponimo: ---
29. Scheda n° 653 Toponimo: Capannone
30. Scheda n° 669 Toponimo: Selvetella
31. Scheda n° 700 Toponimo: ---
32. Scheda n° 716 Toponimo: ---
33. Scheda n° 760 Toponimo: Alla Casina

Articolo 131 quater "Impianti per la produzione di energia fotovoltaica in ambito urbano"

1. All'interno della perimetrazione del territorio Urbanizzato il Piano Operativo distingue le seguenti tipologie di fotovoltaico:

a) impianto con moduli fotovoltaici posizionati sulla copertura degli edifici;

b) impianto con moduli fotovoltaici posizionati a terra attraverso supporti sul terreno.

2. L'istallazione degli impianti fotovoltaici di cui al comma 1.a. è ammessa nel territorio urbanizzato con le seguenti specifiche:

- all'interno della perimetrazione del Centro storico del Capoluogo è disciplinata dall'articolo 3.5 "Pannelli solari fotovoltaici e termici" di cui all'allegato A2 "Disposizioni per gli interventi nel Centro storico del capoluogo" di Regolamento Edilizio;
- all'esterno della perimetrazione del Centro Storico del Capoluogo è sempre ammessa senza limiti di potenza con le specifiche di cui all'articolo 91 "Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili" di Regolamento Edilizio.

3. L'istallazione degli impianti fotovoltaici di cui al comma 1.b è ammessa esclusivamente all'esterno della perimetrazione del Centro storico del Capoluogo secondo i limiti di cui all'articolo 91 "Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili" di Regolamento Edilizio.

Articolo 131 quinquies "Impianti per la produzione di energia fotovoltaica in territorio rurale"

1. Il Piano Operativo distingue le seguenti tipologie di fotovoltaico in territorio rurale:

a) impianto con moduli fotovoltaici posizionati sulla copertura degli edifici;

b) impianto con moduli fotovoltaici posizionati a terra attraverso supporti sul terreno;

c) impianto agro-voltaico definito quale impianto con moduli fotovoltaici elevati da terra ed istallati su terreni mantenuti in coltivazione e qualificati come Superficie Agricola Utilizzata (SAU) in modo da non compromettere la continuità delle attività di coltivazione agricola e pastorale;

d) impianto fotovoltaico flottante o galleggiante definito quale impianto costituito da moduli fotovoltaici che utilizzano specifiche tecnologie per il galleggiamento sull'acqua.

2. L'istallazione degli impianti fotovoltaici di cui al comma 1.a. è sempre ammessa in tutti gli ambiti del territorio rurale senza limiti di potenza.

3. L'istallazione degli impianti fotovoltaici di cui al comma 1.b, 1.c. e 1.d. è ammessa all'interno delle aree dichiarate "idonee" dalla normativa statale o, al di fuori delle stesse, nelle aree non comprese tra le "non idonee" stabilite dalla Regione. Gli impianti, in relazione ai caratteri di sensibilità e valenza ecosistemica del territorio rurale di Arezzo e fatte salve le eccezioni di cui al comma 4, devono porsi esternamente ai seguenti ambiti individuati rispettivamente dall'elaborato E2.1 "Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione" di Piano Operativo:

- 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;
- area di tutela aeroportuale;
- TR.A8 Versanti agricoli terrazzati;
- 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;

e dall'elaborato E3.2 "Ambiti e aree di pertinenza e salvaguardia" di Piano Operativo:

- ambiti di pertinenza a tutela paesaggistica integrale;
- ambiti di pertinenza a tutela paesaggistica attenuata;
- ambiti periurbani;
- aree di pertinenza delle ville e giardini di non comune bellezza ed edifici specialistici antichi;
- ambiti di salvaguardia del pedecolle di Rigutino e Policiano;
- rilievi insulari.

4. E' ammessa, in deroga al comma 3:

- l'istallazione di impianti fotovoltaici all'interno delle casse di espansione per la regimazione delle acque, fatto salvo il rispetto di quanto stabilito dalla normativa di settore e, in particolare, da quella in materia di difesa del suolo;
- l'istallazione, per uso domestico, di un singolo impianto da realizzare nel resede di pertinenza degli immobili abitativi con le specifiche di cui all'articolo 91 "Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici" di Regolamento Edilizio;
- l'istallazione da parte di aziende agricole, esclusivamente per esigenze di autoconsumo o di uso collettivo quali le comunità energetiche rinnovabili o per la realizzazione di impianti agrovoltaici, di impianti con la specifica eccezione (***) prevista all'Allegato A della LR 11/2011, fatti salvi i limiti di cumulo di cui all'art. 6 della medesima;
- l'istallazione di impianti fotovoltaici realizzati in regime di comunità energetiche costituite dall'Amministrazione comunale;
- l'istallazione di un singolo impianto all'interno del resede o in adiacenza al resede di pertinenza degli immobili a destinazione produttiva, servizi/di servizio e turistico ricettiva esclusivamente per esigenze di autoconsumo

o di uso collettivo quali le comunità energetiche rinnovabili. L'istallazione in adiacenza al resede è ammessa previa dimostrazione dell'impossibilità tecnica di istallare l'impianto in copertura o all'interno del resede di pertinenza. Nel caso che la copertura risulti idonea per orientamento e caratteristiche tecniche l'area adiacente all'immobile potrà essere occupata, nei limiti di cui alla presente alinea, solo a seguito della realizzazione dell'impianto su copertura.

La localizzazione degli impianti di cui al presente comma, se ricadenti all'interno degli "Ambiti e aree di pertinenza e salvaguardia" di Piano Operativo dovrà tener conto delle condizioni di visibilità nel paesaggio, con particolare riferimento alle possibili interferenze visive da e verso percorsi di fruizione panoramici, punti e luoghi di belvedere (centri e nuclei storici, luoghi simbolo, recettori sensibili, strade ...). Le condizioni di visibilità dell'impianto nel paesaggio devono essere appositamente documentate negli elaborati progettuali con fotoinserimenti. Il progetto deve inoltre dimostrare la coerenza con l'elaborato D.5 "Individuazione coni e direttrici visuali da salvaguardare" di Piano Strutturale.

5. Sono in ogni caso fatti salvi i limiti ed i condizionamenti derivanti da vincoli di carattere paesaggistico, culturale ed ambientale sovraordinati.

6. L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili di cui al comma 1.a. deve rispettare gli indirizzi e le regole di seguito elencati:

a. deve essere progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate e non deve prevedere il mero appoggio degli elementi sulla copertura, a favore di una confacente integrazione, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché sia ridotto l'impatto visivo dovuto al riverbero delle superfici riflettenti e agli elementi di bordo e di supporto;

b. i serbatoi o altri elementi accessori devono essere posti all'interno dei volumi costruiti.

7. L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili di cui ai comma 1.b. e 1.c. deve rispettare gli indirizzi e le regole di seguito elencati:

a. gli impianti non devono determinare modifiche della maglia agraria o alterare gli assetti paesaggistici rurali con riferimento a filari a basso o alto fusto, canali di scolo ecc.;

b. la localizzazione degli impianti deve tenere conto delle condizioni di visibilità nel paesaggio che dovranno essere appositamente documentate con fotoinserimenti da strade pubbliche, recettori sensibili e punti panoramici. Il progetto deve inoltre dimostrare la coerenza con l'elaborato D.5 "Individuazione coni e direttrici visuali da salvaguardare" di Piano Strutturale;

c. deve essere rispettata la morfologia naturale del suolo: non sono ammesse opere di movimento terra salvo modesti livellamenti funzionali all'installazione dell'impianto e al miglioramento delle condizioni di deflusso delle acque meteoriche al fine di evitare ristagni e allagamenti. Il progetto dovrà, se necessario, prevedere interventi che incrementino la funzionalità idraulica dei corpi ricettori;

d. l'impiego di schermature arboree ed arbustive perimetrali all'impianto deve essere attentamente valutato rispetto al contesto paesaggistico: negli ambiti

collinari o pedemontani gli interventi di mitigazione dell'impatto visivo dovranno riproporre l'alternanza di superfici boscate e di superfici coltivate mentre negli ambiti di pianura o fondovalle, se caratterizzati da seminativi nudi a maglia larga, dovranno riproporre le sistemazioni originali tipiche della tessitura agraria tradizionale, evitando di creare un effetto barriera e contribuendo a creare elementi di transizione estesi e irregolari. In ogni caso si deve fare ricorso a ecotipi locali e specie autoctone. Il progetto dell'impianto deve essere corredato da specifico elaborato che evidenzi il corretto inserimento nel contesto creando un effetto il più naturale possibile;

e. la connessione alla rete elettrica esistente deve essere realizzata tramite linea interrata, salvo dimostrazione di impossibilità tecnica. Le costruzioni accessorie devono essere limitate alle infrastrutture strettamente necessarie all'esercizio degli impianti;

f. l'area in cui sorgerà l'impianto dovrà essere mantenuta a prato con l'eccezione della sola viabilità che potrà essere realizzata con fondo in materiale drenante stabilizzato senza l'uso di manti minerali al fine di assicurare, in fase di dismissione dell'impianto, il mantenimento del coefficiente udometrico. Durante la fase di esercizio deve essere assicurata una adeguata manutenzione del verde mediante lo sfalcio dell'erba. Non è consentito l'uso di diserbanti;

g. esclusivamente per gli impianti di cui al comma 1.c. la continuità dell'attività agricola e pastorale deve essere oggetto di un piano colturale formalizzato, nel rispetto di quanto previsto dalla relazione agronomica;

h. per tutte le tipologie di impianti la pulizia dei pannelli deve essere eseguita unicamente con acqua o acqua demineralizzata senza l'impiego di detersivi detergenti o altro. L'impiego di prodotti detergenti può essere consentito solo nei locali chiusi, avendo cura che i reflui eventualmente prodotti siano raccolti e smaltiti in modo appropriato;

i. al termine di vita dell'impianto, o in caso di realizzazione non ultimata, le apparecchiature devono essere adeguatamente smaltite in conformità a quanto stabilito dal D.Lgs. 14 marzo 2014, n. 49 "Attuazione della direttiva 2012/19/UE sui rifiuti di apparecchiature elettriche ed elettroniche (RAEE)". Per gli impianti localizzati all'esterno dei resede degli immobili si dovrà inoltre procedere alla completa rimozione dei sostegni, delle recinzioni, degli eventuali manufatti funzionali all'esercizio dell'impianto, alla rinaturalizzazione delle strade interne e alla ricostituzione della condizione naturale del suolo ante opera.

8. L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili di cui al comma 1.d. deve avere le seguenti caratteristiche:

a. al fine di limitare l'impatto complessivo causato dalla riduzione del soleggiamento sul bacino la superficie del bacino occupata dall'impianto non può essere superiore al 50% della superficie dello specchio d'acqua calcolato con riferimento alla massima estensione del bacino nell'anno precedente all'istallazione;

b. l'istallazione dei pannelli deve essere concentrata nella parte centrale del bacino, mantenendo una distanza minima del perimetro dell'impianto dalle

sponde non inferiore a 20 metri ed escludendo le aree del bacino con profondità uguale o inferiore ai 3 m;

c. deve essere effettuato un contestuale ampliamento delle aree naturali perimetrali al bacino con specie igrofile caratteristiche degli ambienti ripariali locali.

d. al termine di vita dell'impianto, o in caso di realizzazione non ultimata, le apparecchiature devono essere adeguatamente smaltite in conformità a quanto stabilito dal D.Lgs. 14 marzo 2014, n. 49 "Attuazione della direttiva 2012/19/UE sui rifiuti di apparecchiature elettriche ed elettroniche (RAEE)". Si dovrà inoltre procedere alla rimozione di eventuali manufatti esterni allo specchio d'acqua e funzionali all'esercizio dell'impianto e alla ricostituzione della condizione naturale del bacino acquifero ante opera.

9. A garanzia degli interventi di cui ai commi 7 lettera i) e 8 lettera d), ovvero di rimozione e smaltimento di tutte le apparecchiature costituenti l'impianto installato e di ricostituzione della condizione naturale dei suoli, il richiedente dovrà costituire, in favore del Comune e contestualmente all'ottenimento/formazione del titolo abilitativo, una formale garanzia, da prestare con modalità e criteri da stabilire con specifica disposizione regolamentare.

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 regionali, 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 assumono carattere transitorio (ovvero valide fino alla data di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, quali, a titolo esemplificativo le disposizioni della L.R. 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.

7. In sede di istanza di trasformazione, nel caso in cui l'edificio ricadesse su più di un ambito, il richiedente può avvalersi della disciplina dell'ambito a lui più favorevole.

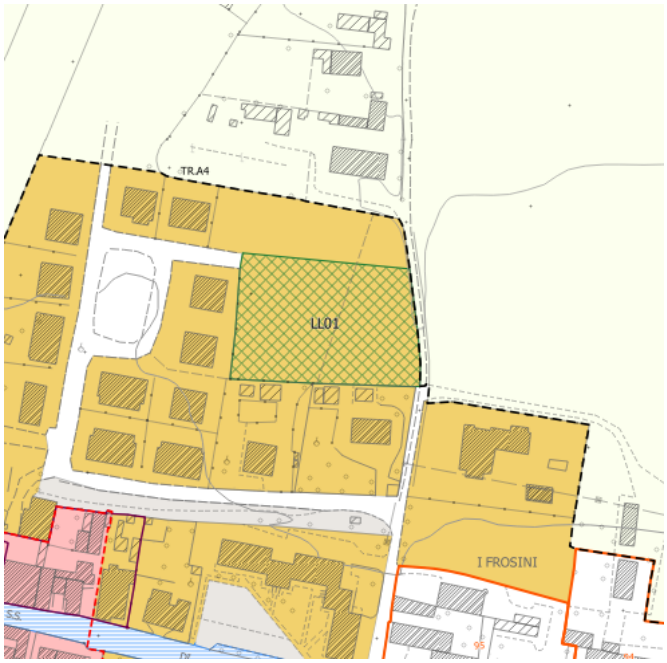
8. Nell'ambito della stazione ferroviaria, così come perimetrato nelle tavole del PO, fino alla definizione di specifico atto urbanistico in accordo di pianificazione, sono consentiti i soli interventi di cui all'articolo 22.

APPENDICE 1: SCHEDE NORMA LOTTI LIBERI

SCHEDA NORMA – N. 1 (ID: LL01)

Pdc loc. Pratantico (Adozione DCC n. 63 del 29/06/2023 - Provvedimento n.2562 del 26/09/2023).

Lotto libero a destinazione residenziale in ambito a media trasformabilità non specializzato della mixité urbana - art. 32 delle NTA del PO.



Contestualizzazione:

L'area è collocata a margine di un area edificata caratterizzata da villette uni/bifamiliari.

Obiettivi:

L'intervento edificatorio persegue l'obiettivo di un completamento del tessuto residenziale.

Parametri dimensionali:

- Superficie territoriale: 3.144 mq.
- Superficie edificabile SE massima: 400 mq.
- Altezza max: 2 piani
- Destinazioni d'uso non ammesse
  DU_B industriale artigianale limitatamente a DU_B2 e DU_B3
  DU_C commerciale al dettaglio
  DU_F commerciale all'ingrosso e magazzini
  DU_G rurale
- Sono ammessi max due lotti

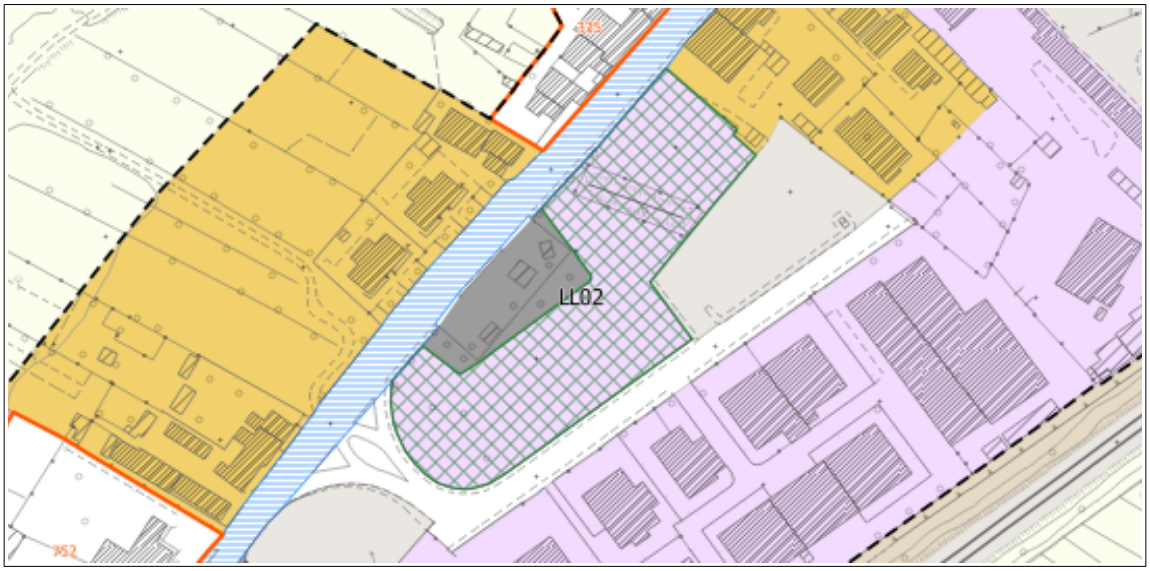
Modalità d'attuazione:
Permesso di costruire convenzionato.

Indicazioni per il convenzionamento:
- La superficie edificabile deve derivare dal trasferimento dei crediti edilizie/o diritti edificatori derivanti da misure compensative di cui all'art. 14 delle NTA del PO.
- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere completamente monetizzata.

SCHEDA NORMA – N. 2 (ID: LL02)

Approvazione D.C.C. n.129 del 18/12/2023 - D.C.C. n.140 del 21/12/2023 - D.C.C. n.4 del 25/01/2024.

Lotto libero della produzione art. 33 commi 3 e 5 delle NTA di Piano Operativo



Contestualizzazione

La variante interessa due lotti contigui, posti tra via Pievan Landi e via Romana, classificati "Ambiti a media trasformabilità della produzione" uno dei quali costituente lotto libero di cui all'art. 33 comma 3 delle NTA di Piano Operativo.

Il contesto produttivo/commerciale è stato urbanizzato a partire dall'anno 1983 in sede di attuazione del PIP San Lazzaro ma i suddetti lotti sono rimasti privi di edificazione. Nei primi anni 2000 è iniziata la costruzione di due edifici, uno completato solo nella parte strutturale l'altro rimasto a livello dello scavo delle fondazioni.

Attualmente l'area è caratterizzata dalla presenza della struttura in c.a. del primo edificio, ormai completamente degradata, e dalla depressione conseguente lo scavo delle fondazioni del secondo edificio che periodicamente, in ragione delle precipitazioni atmosferiche, è invasa dalle acque meteoriche.

Obiettivi

- riqualificazione dell'area dal punto di vista urbanistico e funzionale;
- risanamento igienico sanitario;
- completamento della previsione insediativa produttivo/commerciale.

Prescrizioni

- La realizzazione dell'intervento dovrà prevedere la localizzazione del parcheggio privato in continuità con il parcheggio pubblico esistente e la riqualificazione dello stesso con contestuale previsione di alberature e implementazione delle superfici permeabili. Sia la nuova realizzazione che la riqualificazione dei parcheggi dovranno prevedere l'utilizzo di materiali e arredi vegetazionali omogenei.

Criteri per un corretto inserimento paesaggistico

- L'intervento si configura come completamento e definizione del tessuto produttivo esistente. Data la presenza della strada di medio interesse paesaggistico di PTCP (Via Romana) è previsto l'allineamento dei fabbricati lungo la via di Pievan Landi.
- Qualora l'area presenti recinzioni, queste devono essere piantumate e disposte in modo da armonizzare le relazioni percettive tra i nuovi lotti e le aree circostanti.

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 6.682;
- Superficie Edificabile "SE" (massima): mq 2.200 comprensiva della SE esistente (mq 1.247,50);
- Altezza (massima): 10 metri.

Destinazioni non ammesse

- DU_A Residenziale
- DU_C commerciale al dettaglio limitatamente a DU_C3
- DU_G Rurale

Modalità attuative della previsione urbanistica

Piano Attuativo approvato con D.C.C. n.4 del 25/01/2024

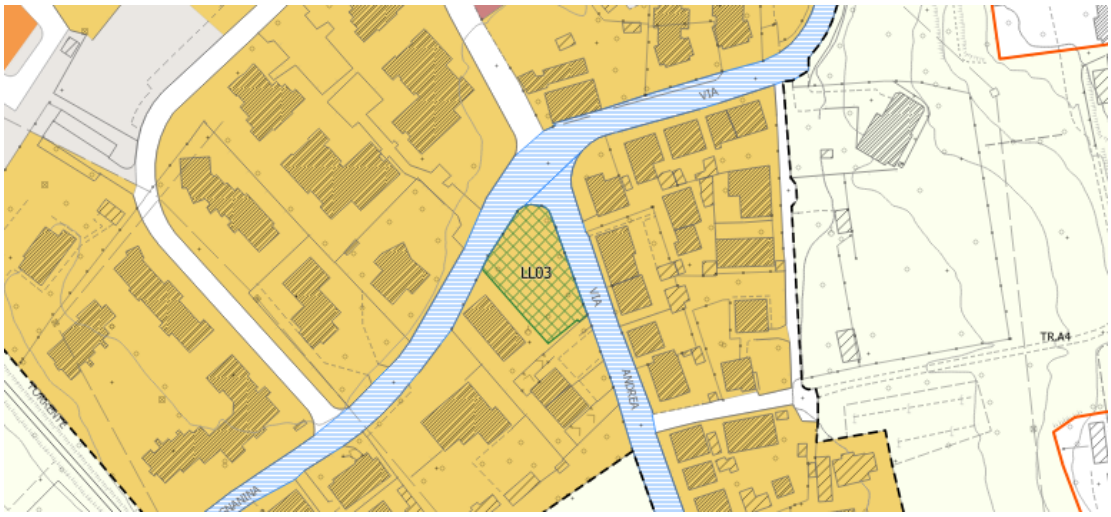
Indicazioni per il convenzionamento

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere completamente monetizzata.
- Il parcheggio pubblico adiacente all'ambito di variante deve essere riqualificato con caratteri di omogeneità rispetto ai parcheggi di nuova realizzazione all'interno dell'ambito di variante medesimo. L'importo dei lavori necessari è scorporato dagli oneri di urbanizzazione spettanti.

SCHEDA NORMA – N.(ID: LL03)

Pdc via A.della Robbia angolo via A. Gentileschi (Adozione D.C.C. n.65 del 27/06/2024 -Provvedimento n.2094 del 28/08/2024).

Lotto libero a destinazione residenziale in ambito a media trasformabilità non specializzato della mixité urbana -art. 32 delle NTA del PO



Contestualizzazione:

L'area è collocata in un contesto edificato caratterizzata da edifici residenziali.

Obiettivi:

L'intervento edificatorio persegue l'obiettivo di un completamento del tessuto residenziale.

Parametri dimensionali:

- Superficie territoriale: 962 mq.
- Superficie edificabile SE massima: 640 mq.
- Altezza max: 2 piani
- Destinazioni d'uso non ammesse
  DU_B industriale artigianale limitatamente a DU_B2 e DU_B3
  DU_C commerciale al dettaglio
  DU_F commerciale all'ingrosso e magazzini
  DU_G rurale

Modalità d'attuazione:

permesso di costruire convenzionato.

Indicazioni per il convenzionamento:

- La superficie edificabile deve derivare dal trasferimento dei crediti edilizie/o diritti edificatori derivanti da misure compensative di cui all'art. 14 delle NTA del PO.
- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere completamente monetizzata.

APPENDICE 2: ELENCO PIANI E PROGRAMMI ATTUATIVI E STATO DELLA LORO ATTUAZIONE

ID	COMPARTO	APPROVAZIONE	DATA EFFICACIA INIZIALE	DIMENSIONAMENTO RESIDUO (SE)
1	Piano di Recupero "Podere I Giannini" loc. Manziana	D.C.C. n. 17 del 22/01/2015	04/03/15	---
2	Piano di Recupero scheda n. 112 "Villa Colle Allegro"	D.C.C. n. 12 del 22/01/2015	04/03/15	---
3	Piano di Recupero scheda n. 187 "Il Pantano", loc. Manziana	D.C.C. n. 16 del 22/01/2015	04/03/15	---
4	Piano Attuativo per la realizzazione di un maneggio, loc. Stoppe d'Arca	D.C.C. n. 55 del 09/04/2015	06/05/15	Mq 250 AGRICOLO
5	Piano di Recupero relativo all'ex monastero di Santa Chiara	D.C.C. n.133 del 16/10/2013	27/11/13	---
6	Piano Attuativo per il consolidamento e ampliamento di un maneggio, loc. Tregozzano	D.C.C. n. 145 del 11/09/2014	15/10/14	Mq 280 AGRICOLO
7	Piano di Recupero ambientale, Loc. La Gemma	D.C.C. n. 147 del 11/09/2014	15/10/14	---
8	Piano di Recupero scheda n. 661, loc. Selvetella di Rigutino	D.C.C. n. 40 del 20/03/2015	29/04/15	---
9	Piano di Recupero scheda n. 761, via Anconetana	D.C.C. n. 43 del 13/03/2014	07/05/14	---
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	06/05/15	Mq 20.918 COMM. DETT. Mq 3.900 DIR. Mq 34.000 RES. Mq 25.376 COMM. INGR DIR. SERV. TURISTICO ARTIGIANALE SERVIZI PERSONA
11	Piano Attuativo ampliamento complesso produttivo, loc. San Zeno	D.C.C. n. 100 del 12/06/2014	23/07/14	Mq 1.862 PRODUTTIVO
12	Piano Attuativo, Loc. Case Nuove di Ceciliano	D.C.C. n. 125 del 10/07/2014	13/08/14	---
13	Piano Attuativo per il consolidamento e ampliamento di un maneggio, loc. Campalle San Firenze	D.C.C. n. 43 del 06/03/2013	27/03/13	---

ID	COMPARTO	APPROVAZIONE	DATA EFFICACIA INIZIALE	DIMENSIONAMENTO RESIDUO (SE)
14	Piano di Recupero relativo al monastero di Santa Elisabetta, via XX Settembre	D.C.C. n. 40 del 13/03/2014	07/05/14	---
15	Piano di Recupero scheda n.37 "Villa Salmi", loc. Stoppe d'Arca	D.C.C. n. 65 del 19/04/2013	29/05/13	---
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	01/08/12	---
17	Piano di Recupero per riutilizzo di un roccolo di caccia in disuso, loc. Olmo	D.C.C. n. 29 del 20/02/2013	20/03/13	---
18	Piano Attuativo per la realizzazione di un maneggio, loc. Scopeto	D.C.C. n. 28 del 27/02/2014	26/03/14	Mq 250 AGRICOLO
19	Piano di Recupero, via delle Paniere	D.C.C. n. 27 del 20/02/2013	03/04/13	---
20	Piano Attuativo, loc.Ponte a Chiani ATS 17 01	D.D.C. n. 170 del 20/11/2014	24/12/14	---
21	Piano Attuativo loc. Palazzo del Pero ATS 33 01	D.C.C. n. 140 del 17/12/2015	03/02/16	Mq 5.800 RES
22	Piano di Recupero del complesso denominato Fattoria di Policiano in loc. Policiano AT 29 06 (pdc conv)	Provvedimento n.1767 del 09/06/2015	17/06/15	--- Mq 600 RES
23	Piano di Recupero del complesso di casa Bulzia in localita' Rigutino	Provvedimento n. 1985 del 30/06/2015	08/07/15	---
24	Piano di Recupero, localita' San Giuliano	D.C.C. n. 114 del 19/10/2015	03/12/15	---
25	Piano di Recupero scheda n. 605 in loc. Ponte alla Chiassa, Poggio di Ponte	Provvedimento n. 607 del 03/03/2016	16/03/16	---
26	Piano di Recupero scheda n. 33 "Villa Santa Lucia" in localita' Sargiano	D.C.C. n.49 del 28/04/2016	23/06/16	---
27	Piano di Recupero scheda n. 497 "Palazzetta" in via della Filandra	Provvedimento n. 1141 del 28/04/2016	11/05/16	---
28	Piano di Recupero ex cinema Corso	D.C.C. n. 18 del 29/01/2010	03/03/10	---
29	Piano di Recupero ex cinema Politeama	D.C.C. n. 19 del 29/01/2010	03/03/10	---
30	Piano di recupero scheda "A051 Ranco di Frassineto"	Provvedimento n. 2590 del 29/09/2016	12/10/16	---
31	Piano di Lottizzazione Loc.Catona	D.C.C. n.121 del 25/09/2017	30/11/17	Mq 3.300 RES

ID	COMPARTO	APPROVAZIONE	DATA EFFICACIA INIZIALE	DIMENSIONAMENTO RESIDUO (SE)
	(ASI 3.7)			
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	01/08/18	---
33	Opera Pubblica per interventi di mitigazione del rischio idraulico in localita' Antria	Provvedimento n. 2688 del 25/09/2018	03/10/18	---
34	Piano di recupero scheda n. 474 Villa Rada	Provvedimento n. 3322 del 26/11/2018	05/12/18	---
35	Piano di Lottizzazione in loc. Cappuccini AT 14 01	D.C.C. n.113 del 21/12/2018	16/01/19	Mq 1.400 RES
36	Opera pubblica per la realizzazione di marciapiede in località Rigutino sud lungo SR 71.	Provvedimento n. 3272 del 21/11/2018	28/11/18	---
37	Opera Pubbica 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	28/11/18	---
38	Piano Attuativo in localita' San Leo ATS 08 01	Provvedimento n. 2589 del 29/09/2016	12/10/16	Mq. 1500 RES
39	Piano di recupero in localita' Querciolo	D.C.C. n. 113 del 19/10/2015	03/12/15	---
40	Piano di lottizzazione in loc. Ceciliano ATPA 04 06	D.C.C. n.181 del 07/06/2002	10/7/02	Mq 900 RES
41	POLO_DIGITALE_I, loc. Pescaiola ATPA 19 01	progetto approvato con D.G.C. 101 del 24/02/2009	13/07/11	AREE A SERVIZI
42	POLO_DIGITALE_II, loc. Pescaiola ATPA 19 02	progetto approvato con D.G.C. 215 del 22/03/2011	13/07/11	AREE A SERVIZI
43	Comparto commerciale via Fratelli Rosselli (ex C/28) ATPA 22 06	D.C.C. n.350 del 21/11/2003_D.C.C. n.75 del 13/10/2006 PARAMETRI	13/07/11	---
44	Piano particolareggiato in loc. Ponte a Chiani (CARBONAIA) ATPA 18 01	D.C.C. n.332 del 27/11/1996	5/02/97	Mq. 146.500 PRODUTTIVO
45	Piano di recupero loc. Ponte Nuovo ATPA 14 06	DCC n. 119 del 26/04/2001	19/09/01	Mq. 6.900 RES
46	Scalo merci loc. Indicatore ATPA 07 07	DCC n. 455 del 18/12/2000 e n. 12 del 19.01.2001	18/04/01	Mq 19.500 MQ SCALO MERCI

ID	COMPARTO	APPROVAZIONE	DATA EFFICACIA INIZIALE	DIMENSIONAMENTO RESIDUO (SE)
47	Comparto A via Colombo (ex C/28) ATPA 22 05	D.C.C. n.350 del 21/11/2003	13/07/11	---
48	Piano Attuativo via dell'Acropoli ATPA 23 09	D.C.C. n. 50 del 23/04/2009	27/05/09	---
49	Piano di lottizzazione in loc. San Zeno scheda C61 ATPA 24 03	D.C.C. n. 209 del 18/07/2003	17/09/03	Mq 1.270 RES
50	Piano Attuativo loc. Garbasso – ATPA 14 09	D.C.C. n.53 del 23/04/2009	28/01/09	---
51	Piano di lottizzazione loc. Campo Marzio ATPA 14 07	D.C.C. n.200 del 14/11/2008	24/12/08	---
52	Piano di lottizzazione loc. Montoncello scheda C/68 PRG AT 31 01	D.C.C. n.180 del 30/06/2003	20/08/03	Mq 1.325 RES
53	Piano di Recupero in loc. Cavoni Quarata, ex CERACE	ADOZIONE D.C.C. 37/2019	Solo adottato	Mq 2.427 RES
54	Comparto residenziale via Donatello – AT 26 04	Provvedimento n.1761 del 09/06/2015	17/06/15	---
55	Comparto commerciale loc. San Lazzaro – AT 25 06	D.C.C. n.45 del 20/03/2015	29/04/15	---
56	Comparto residenziale loc. Ceciliano – AT 04 02	D.C.C. n.71 del 18/05/2012	27/06/12	Mq 400 RES
57	PROGRAMMA INTEGRATO PESCAIOLA – AT 19 03	D.C.C. n. 26 del 12/03/2012	18/04/12	---
58	Comparto residenziale via Sgricci, AT 14 14	Provvedimento n.1762 del 09/06/2015	17/06/15	---
59	Comparto residenziale loc. Pantano – AT 14 12	Provvedimento n.1764 del 09/06/2015	17/06/15	---
60	Comparto residenziale loc. Patrignone AT 04 13	D.C.C. 43 del 23/03/2011	13/07/11	---
61	Comparto residenziale loc. Chiassa Superiore, AT 05 08	D.C.C. 75 del 18/05/2012	27/06/12	---
62	Piano Attuativo loc.Antria ATS 06 02	D.C.C. n. 79 del 15/05/2014_VAR_D. C.C. n.82 DEL 24/9/2018	25/06/14	Mq 1.410 RES
63	Comparto commerciale via Fulvio Croce, AT 14 13	Provvedimento n.2006 del 01/07/2015	08/07/15	---
64	Comparto residenziale loc. Rigutino scheda C/47 PRG, ATPA 30 07	D.C.C. n.63 del 22/03/2004	14/07/04	Mq 5.320 RES
65	Piano di Lottizzazione relativo al comparto B lotto 3 dell'ASI 3.8	D.C.C. n.13 del 31/01/2014	12/03/14	Mq 1.309 RES

ID	COMPARTO	APPROVAZIONE	DATA EFFICACIA INIZIALE	DIMENSIONAMENTO RESIDUO (SE)
	con contestuale Variante al PCI, area ex Caserma Cadorna A.S.I. 3.8 Comparto B lotto 3			
66	COMPLESSO PRODUTTIVO ARTIGIANALE IN LOC. CASE NUOVE DI CECILIANO (PDC convenzionato)	D.C.C. n.70 del 16/07/2018	05/10/18	---
67	Piano Attuativo relativo a un maneggio, località Casa Stradino, Policiano	Provvedimento n. 1765 del 09/06/2015	17/06/15	Mq 743 AGR
68	Piano Attuativo relativo a un maneggio, località Palazzetti, Montione	Provvedimento n.1766 del 09/06/2015	17/06/15	---
69	Comparto residenziale via Pacioli – AT 14 11	D.C.C. n.44 del 20/03/2015	29/04/15	---
70	Piano di recupero scheda A024 in Loc. Monastero	Provvedimento n. 3321 del 26/11/2018	05/12/18	---
71	Piano di Recupero, via Concino Concini	D.C.C. n.135 del 29/07/2014	03/09/14	---
72	Piano di lottizzazione in loc. Pratantico – scheda C95 AT 14.01 – ATS 0701 Pratantico	D.C.C. 160 del 09/11/2010 e D.C.C. n. 63 del 26/06/2019	22/12/10	Mq 8.300 RES Mq 300 COMM/DIR
73	Tarlati	Provvedimento n.191 del del 28/01/2020		
74	Baldaccio	Provvedimento n.2153 del 23/09/2020		

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 edificato compatto 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 lordo 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, 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 lordo 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 dovuta 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 antisdrucciolevole, 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 percorso con scale;
    - essere dotata di posti liberi riservati per le persone utilizzanti 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; dovranno inoltre avere dimensioni tali da garantire la manovra o lo stazionamento di una carrozzina;
    - nelle nuove costruzione 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 temporizzate 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.