



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica e Governo del Territorio

Piano Operativo

2019



E Piano Operativo

E1 Norme tecniche di attuazione

Sindaco

Alessandro Ghinelli

Assessore all'Urbanistica

Francesca Lucherini

Responsabile del Procedimento

Ing. Paolo Frescucci

RTI Raggruppamento Temporaneo di Professionisti

Studio D:RH Architetti associati

Arch. Sergio Dinale

Criteria srl

Arch. Paolo Falqui

Arch. Luca Di Figlia

Dott. Pian.t. Matteo Scamporrino

Avv. Agostino Zanelli Quarantini

E1

Norme tecniche di attuazione

Garante dell'informazione e della partecipazione

Dott.ssa Daniela Farsetti

Dirigente Servizio Pianificazione Urbanistica

Ing. 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 Pezuoli

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

TITOLO I CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO OPERATIVO.....	7
Articolo 1 Contenuti del Piano Operativo.....	7
Articolo 2 Elaborati del Piano operativo.....	7
Articolo 3 Rapporto del Piano Operativo con il Piano Strutturale.....	8
TITOLO II DEFINIZIONI E MODALITA' ATTUATIVE.....	10
Articolo 4 Definizioni urbanistiche ed edilizie.....	10
Articolo 5 Tipologie degli interventi edilizi.....	10
Articolo 6 Modalità attuative degli interventi edilizi.....	10
Articolo 7 Permesso di Costruire convenzionato.....	11
Articolo 8 Progetti unitari convenzionati.....	11
Articolo 9 Ambiti di trasformazione soggetti a Piano urbanistico attuativo.....	13
TITOLO III DESTINAZIONI D'USO.....	18
Articolo 10 Disposizioni generali.....	18
Articolo 11 Classificazione delle destinazioni d'uso e carico urbanistico.....	19
Articolo 12 Dotazioni di parcheggi privati in relazioni al carico urbanistico.....	21
TITOLO IV PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA, MISURE DI INCENTIVAZIONE.....	23
Articolo 13 Perequazione urbanistica.....	23
Articolo 14 Compensazione urbanistica.....	23
Articolo 15 Misure di incentivazione.....	25
TITOLO V VINCOLI E TUTELE.....	29
Articolo 16 Vincoli e fasce di rispetto.....	29
Articolo 17 Beni culturali.....	30
Articolo 18 Beni paesaggistici.....	30
Articolo 19 Aree di potenziale interesse e rischio archeologico.....	32
Articolo 20 Aree appartenenti alla rete ecologica comunitaria Natura 2000.....	32
PARTE II GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....	34
TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI PER IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	35
Articolo 21 Patrimonio edilizio esistente.....	35
Articolo 22 Interventi [sempre] ammessi nel patrimonio edilizio esistente.....	35
Articolo 23 Edifici esistenti e [crediti edilizi diritti edificatori].....	35
Articolo 24 Patrimonio storico urbano ed extraurbano.....	37
TITOLO II IL TERRITORIO URBANIZZATO.....	43
Capo I MODALITA' DI CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO.....	43

Articolo 25	Classificazione del territorio urbanizzato per ambiti funzionali.....	43
Articolo 26	Ambiti non specializzati della mixité urbana.....	43
Articolo 27	Ambiti specializzati.....	44
Capo II	MODALITA' DI INTERVENTO NEL TERRITORIO URBANIZZATO.....	45
Articolo 28	Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione: centro storico del capoluogo.....	45
Articolo 29	Parchi, giardini pubblici e aree verdi interne al centro storico del capoluogo.....	58
Articolo 30	Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione esterni al centro storico del capoluogo.....	60
Articolo 31	Ambiti a bassa trasformabilità di recente formazione esito di processi unitari a carattere identitario.....	62
Articolo 32	Ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana.....	64
Articolo 33	Ambiti a media trasformabilità della produzione.....	67
Articolo 34	Ambiti a media trasformabilità del commercio.....	68
Articolo 35	Ambiti ad alta trasformabilità.....	69
Articolo 36	Ambiti non trasformabili.....	70
TITOLO III	IL TERRITORIO RURALE.....	72
Capo I	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE.....	72
Articolo 37	Il territorio rurale.....	72
Articolo 38	Obiettivi di Piano e qualità del territorio rurale (art. 68 LR65/2014).....	73
Articolo 39	Articolazione e classificazione del territorio rurale.....	73
Articolo 40	Aree ad elevato grado di naturalità (TR.N).....	74
Articolo 41	Aree agricole e forestali (TR.A).....	74
Capo II	DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO RURALE.....	76
Sezione I	Disciplina degli ambiti urbanistici omogenei.....	76
Articolo 42	Aree ad elevato grado di naturalità (TR.N): Disciplina generale.....	76
Articolo 43	TR.N1 - Sistema ambientale montano dell'Alpe di Poti e Monte Dogana.....	77
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.....	80
Articolo 46	TR.N4 - Corridoio fluviale e ripariale del Canale Maestro.....	81
Articolo 47	TR.N5 – Sistema ambientale dei versanti collinari di La Loggia e Punta Poggio.....	82
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.....	86
Articolo 51	TR.A3 Ambiti agricoli di fondovalle ampio - Valle dell'Arno.....	88

Articolo 52 TR.A4 Ambiti agricoli di pianura - Piana di Arezzo, Cafaggio e Meliciano	88
Articolo 53 TR.A5 Ambiti agricoli di pianura - Valdichiana	90
Articolo 54 TR.A6 Ambiti agricoli della pianura bonificata	92
Articolo 55 TR.A7 Ambiti agricoli collinari	93
Articolo 56 TR.A8 Versanti agricoli terrazzati	95
Articolo 57 Nuclei rurali	96
Sezione II Disciplina delle aree di rispetto e salvaguardia	98
Articolo 58 Ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici	98
Articolo 59 Ambiti periurbani	99
Articolo 60 Aree di pertinenza delle ville [e degli edifici specialistici e giardini di non comune bellezza ed edifici specialistici antichi]	100
Articolo 61 Ambito di salvaguardia del pedecolle di Rigutino e Policiano	100
Articolo 62 Rilievi insulari	101
Articolo 63 Elementi della rete ecologica locale	101
Articolo 64 Viabilità storica	102
Capo III DISPOSIZIONI PER IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NEL TERRITORIO RURALE	104
Articolo 65 Interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente	104
Articolo 66 [Usi compatibili degli edifici esistenti	104
Articolo 67 Condizioni per il mutamento di destinazione d'uso agricola	105
Articolo 68 Sistemazioni pertinenziali degli edifici	106
Articolo 69 Edifici e attività produttive[, commerciali], [Direzionale e di servizio e Turistico-]ricettive [esistenti] diffuse nel territorio rurale	107
Capo IV DISPOSIZIONI PER GLI INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE	110
Articolo 70 Criteri di localizzazione	110
Articolo 71 Caratteri tipologici	110
Articolo 72 Locali pertinenziali interrati e seminterrati	111
Articolo 73 Aree di pertinenza	112
Articolo 74 Recinzioni dei fondi agricoli	113
Capo V MODALITÀ DI INTERVENTO NEL TERRITORIO RURALE	114
Articolo 75 Soggetti e modi di intervento	114
Sezione I Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo	114
Articolo 76 Trasformazioni consentite mediante intervento edilizio diretto	114
Articolo 77 Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo	114
Articolo 78 Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola	115

Articolo 79	Manufatti aziendali che necessitano trasformazioni permanenti al suolo	116
Articolo 80	Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del Programma Aziendale	116
Articolo 81	Costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie minime	117
Sezione II Disciplina delle trasformazioni con Piano Aziendale		119
Articolo 82	Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (art. 74 LR65/2014)	119
Articolo 83	Interventi di miglioramento paesaggistico ambientale	119
Articolo 84	Superfici fondiarie minime e parametri dimensionali	120
Articolo 85	Interventi di nuova edificazione	121
Articolo 86	Abitazioni rurali tramite PAPMAA	121
Articolo 87	Annessi agricoli tramite PAPMAA	122
Sezione III Disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo		123
Articolo 88	Interventi consentiti	123
Articolo 89	Manufatti per l'attività agricola amatoriale	123
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]	124
PARTE III SERVIZI E ATTREZZATURE		127
TITOLO I CLASSIFICAZIONE E ARTICOLAZIONE DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE		128
Capo I MODALITA' DI CLASSIFICAZIONE		128
Articolo 91	Articolazione dei servizi	128
Articolo 92	Servizi con consumo di suolo edificati	128
Articolo 93	Servizi con consumo di suolo prevalentemente non edificati	129
Articolo 94	Servizi senza consumo di suolo	129
Articolo 95	Servizi senza consumo di suolo funzionali alla rete ecologica	130
Articolo 96	Ambiti funzionali alla rete ecologica in ambito urbano	130
Articolo 97	Attrezzature della mobilità: parcheggi	130
Articolo 98	Attrezzature della mobilità: ambiti ferroviari	130
Articolo 99	Attrezzature della mobilità: ambito aeroportuale	130
Articolo 100	Attrezzature della mobilità: viabilità	131
Articolo 101	Attrezzature della mobilità: percorsi pedonali e ciclabili	131
Articolo 102	Attrezzature della mobilità: altri impianti	132
TITOLO II MODALITA' ATTUATIVE DELLE PREVISIONI RIGUARDANTI I SERVIZI		133

Articolo 103	Modalità di acquisizione dei suoli destinati ai servizi.....	133
Articolo 104	Realizzazione di servizi da parte di amministrazioni pubbliche [anche mediante affidamento a terzi].....	134
Articolo 105	Realizzazione di servizi da parte di soggetti diversi dall'amministrazione comunale.....	134
Articolo 106	Indici e parametri per i servizi realizzati da soggetti diversi dall'amministrazione comunale.....	135
Articolo 107	Aree per servizi negli ambiti di trasformazione.....	138
Articolo 108	Aree per servizi negli ambiti assoggettati a Progetti Unitari Convenzionati	138
Articolo 109	Aree per servizi negli ambiti assoggettati a Permessi di Costruire convenzionato.....	139
Articolo 110	Aree per servizi negli interventi di mutamento delle destinazioni d'uso	140
PARTE IV TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI.		141
TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....		142
Articolo 111	Previsioni quinquennali del Piano Operativo.....	142
TITOLO II DISPOSIZIONE SPECIFICHE RELATIVE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....		145
Articolo 112	UTOE 1. Sistema urbano della città murata.....	145
Articolo 113	UTOE 02 - Corridoio ferroviario e dei servizi urbani.....	151
Articolo 114	UTOE 03 - Settore urbano meridionale di Saione, San Donato e Pesciola	168
Articolo 115	UTOE 04 - Direttrice insediativa della Via Fiorentina.....	176
Articolo 116	UTOE 06 – Sistema collinare ed insediativo di Agazzi e della Piana di Molin Bianco.....	182
Articolo 117	UTOE 07 - Piana agricola urbanizzata di Santa Firmina e Bagnoro.....	185
Articolo 118	[UTOE 08 – Quartieri e attrezzature ambito “Stadio” e parco collinare.	186
Articolo 119	UTOE 10 – Margine agricolo orientale di Staggiano.....	189
Articolo 120	UTOE 11 - Piana agricola di Arezzo.....	193
Articolo 121	UTOE 14 - Piana agricola urbanizzata occidentale (da Indicatore a Battifolle).....	232
Articolo 122	UTOE 15 - Val di Chiana e sistema della bonifica Leopoldina.....	237
PARTE V FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA.....		245
Articolo 123	Condizioni di fattibilità.....	245
Articolo 124	Fattibilità Geologica.....	247
Articolo 125	Fattibilità Idraulica.....	248
Articolo 126	Fattibilità Sismica.....	249
Articolo 127	[Attribuzione della Criteri di fattibilità degli interventi].....	250
PARTE VI DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....		256

Articolo 128 Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie.....	256
Articolo 129 Piani Attuativi vigenti e programmi in corso.....	257
Articolo 130 Indirizzi per la revisione dei piani attuativi vigenti:.....	258
Articolo 131 Aree per attività estrattive.....	258
Articolo 132 Rapporto con il Regolamento Edilizio e con altri piani di settore.....	262
Articolo 133 Norme finali.....	263
[APPENDICE 1: Bozza di regolamento per la gestione dei diritti edificatori e la costituzione del registro dei crediti edilizi.....	264
APPENDICE 2: Elenco piani e programmi attuativi e stato della loro attuazione.....	267
APPENDICE 3: DISPOSIZIONI per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano.....	275

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:

- 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),
- 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),
- E4 Zone territoriali omogenee, scala 1:30.000 (intero territorio comunale, 1 foglio), 15.000 (territorio urbanizzato ambito centrale, 4 fogli),
- E1 Norme tecniche di attuazione e relativi allegati,
- E1.2 Schede edifici di valore,
- E6 Relazione illustrativa di sintesi

2. Hanno valore prescrittivo i seguenti elaborati:

- E2.1 Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione,
- E2.2 Ambiti di applicazione della disciplina dei servizi e delle attrezzature collettive
- 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),

- E4 Zone territoriali omogenee, scala 1:30.000,
- E6 Norme tecniche di attuazione e relativi allegati,
- E1.2 Schede edifici di valore.

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

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

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

Articolo 3 Rapporto del Piano Operativo con il Piano Strutturale

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

zto	l_tessuti
A	Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione
A	Ambiti non trasformabili a tutela dei nuclei di antica formazione
A	Ambiti non trasformabili a tutela paesaggistica degli ambiti residenziali
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 mixité urbana
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	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	Ambiti ad alta trasformabilità con Progetto Norma soggetti a PUA
F	Ambiti non trasformabili funzionali alla rete ecologica
F	Aree per servizi e attrezzature collettive
F	Piani Attuativi vigenti e programmi in corso

¹ Articolo inserito a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 199.19.

TITOLO II DEFINIZIONI E MODALITA' ATTUATIVE

Articolo 4 Definizioni urbanistiche ed edilizie

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

Articolo 5 Tipologie degli interventi edilizi

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

Articolo 6 Modalità attuative degli interventi edilizi

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

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

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

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

2 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento Piomboni n. 36 e Osservazione 429.1.

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

[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.]⁴

Articolo 7 Permesso di Costruire convenzionato

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

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

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

{4. Gli interventi sono ammessi in presenza delle opere di urbanizzazione primaria; qualora le opere siano ~~[assenti o necessitino di essere integrate~~ da integrare]⁵, 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.}⁶

[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.]⁷

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 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 587.6.

4 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.3.

5 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento Piomboni n. 34.

6 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 63 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana.

7 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.4.

3. Il progetto unitario convenzionato è composto degli elaborati aventi i contenuti indicati ai commi 2, 3 e 4 dell'art.121 della L.R.65/2014 ed è approvato dalla [Giunta Comunale 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]⁸.

~~[4. In sede di elaborazione del progetto unitario, qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro e/o le suddivisioni interne cadano in prossimità ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto, dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a combaciare con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi la corrispondente rettifica non comporta variante al Piano Operativo.]⁹~~

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 solo interventi di manutenzione e quelli finalizzati al superamento delle barriere architettoniche. Non sono pertanto ammessi, in particolare, il cambio di destinazione d'uso e la suddivisione delle unità immobiliari.]¹⁰

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 [assenti o necessitino di essere integrate da integrare]¹¹, 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.}¹²

8 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 21 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana.

9 Rettifica finalizzata alla corretta stesura del testo in quanto periodo inserito in norma generale da Emendamento 36 Piomboni

10 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 575.1, 587.7, 661.5.

11 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento Piomboni n. 34.

12 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 63 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana.

Articolo 9 Ambiti di trasformazione soggetti a Piano urbanistico attuativo

Disposizioni generali

1. Gli ambiti di trasformazione sono individuati negli elaborati grafici del Piano Operativo e sono identificati dalla sigla composta dall'UTOE di appartenenza e da un numero progressivo.

2. Per ciascun ambito di trasformazione vengono previsti interventi di trasformazione urbanistica. Tali interventi ~~[sono definiti in linea di massima e con scelte che nelle successive fasi del processo di pianificazione~~ troveranno definizione con piani o programmi attuativi, che dovranno risultare preordinati al perseguimento degli obiettivi indicati nelle presenti disposizioni. ~~Prescrizioni, destinazioni d'uso e parametri individuati all'interno delle schede di indirizzo sono da considerarsi vincolanti.]~~¹³

3. Gli interventi si attuano mediante strumenti urbanistici attuativi così come previsti nelle presenti norme tecniche di attuazione. Relativamente alla costituzione di consorzi per la realizzazione dei piani attuativi ~~[e dei Progetti Unitari Convenzionati]~~¹⁴ si fa riferimento all'art. 108 della L.R. 65/2014.

4. Nell'attuazione delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione deve essere rispettato il complesso sistema di vincoli e tutele di cui alle presenti Norme di attuazione e rappresentate negli elaborati grafici del Piano.

5. Per gli edifici esistenti negli ambiti di espansione o trasformazione, in pendenza dell'approvazione dei piani o programmi attuativi, sono ammessi ~~[gli interventi di cui all'art. 22 delle presenti norme i soli interventi di manutenzione e quelli finalizzati al superamento delle barriere architettoniche.]~~¹⁵

6. Negli ambiti di trasformazione soggetti a Piano Urbanistico Attuativo trovano applicazione le disposizioni relative alla perequazione e compensazione urbanistica di cui all'Articolo 13 e all'Articolo 14 delle presenti norme.

~~[7. Negli ambiti di espansione o trasformazione non trovano applicazioni eventuali norme statali o regionali di deroga.]~~¹⁶

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](#)

13 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle osservazioni 199.15, 199.24 e 199.71.

14 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 23 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana.

15 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 207.5, 575.1, 587.9, 661.5.

16 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587.8.

delle schede di indirizzo sono da ritenersi conformative e prescrittive in termini di quantità, parametri urbanistici, funzioni.]¹⁷

10. Nelle schede di indirizzo, per ciascun ambito di trasformazione oggetto di piano urbanistico attuativo, sono riportati:

- gli obiettivi di intervento;
- le direttive e le prescrizioni da seguire nella predisposizione dei progetti e nella predisposizione della convenzione allegata allo strumento urbanistico attuativo;
- i principali parametri dimensionali;
- le destinazioni d'uso non ammesse.
- le schede grafiche contenenti indicazioni di grande massima finalizzate a precisare gli obiettivi dell'intervento

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

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

~~[13. Relativamente alle misure perequazione e compensazione urbanistica si fa riferimento all'Articolo 13 e all'Articolo 14 delle presenti norme]~~¹⁸

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.

17 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 24 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana.

18 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.5.

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

La realizzazione per stralci è consentita a condizione che:

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

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

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

Lo schema direttore dovrà contenere:

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

Lo schema direttore non ha funzione conformativa dell'assetto giuridico dei suoli ed è strumento di riferimento per le verifiche di coerenza delle proposte di intervento. [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.]¹⁹

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.

19. Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 199.27.

Le modifiche di cui sopra sono ammesse solo in funzione:

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

~~[Sulle~~ Le aree escluse dagli ambiti di intervento, in seguito alle rettifiche ~~ed agli stralci di cui sopra, fino ad una nuova loro disciplina da promuovere con modifiche del Piano Operativo, sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, gli interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche, gli interventi di ristrutturazione conservativa senza cambio di destinazione d'uso~~ saranno ricomprese nel tessuto contermina sottostando alle relative norme]²⁰.

Procedimento formativo

17. Prima della redazione del progetto di un piano o programma attuativo, ovvero prima che si configuri la conformazione ~~[definitiva]~~²¹ edificatoria dei suoli, in funzione della rilevanza dell'intervento l'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Giunta comunale, può avviare un procedimento avente ad oggetto consultazioni ed approfondimenti e, in alcuni casi, concertazioni o negoziazioni ~~[in applicazione delle disposizioni di cui ai punti successivi. Relativamente alle modalità di approvazione del piano attuativo si applicano le procedure di cui all'art. 111 della LR 65/2014.~~

~~18. La Giunta comunale provvederà a convocare una riunione entro 20 giorni dalla decisione dell'amministrazione comunale di avviare il procedimento di cui al precedente comma. Alla stessa e alle riunioni successive potranno essere chiamati a partecipare consulenti di fiducia del Comune e dei proprietari interessati, rappresentanti di enti pubblici interessati, enti erogatori di servizi pubblici, ecc.~~

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

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

- ~~• interverranno gli approfondimenti occorrenti ai fini della suddetta definizione delle scelte;~~
- ~~• potranno già essere formulate ipotesi di definizione delle scelte stesse;~~
- ~~• verranno individuati, previa l'acquisizione delle valutazioni della Commissione Assetto del Territorio eventualmente ritenute necessarie ed opportune dal Dirigente del competente ufficio del Comune, possibili modi di soluzione dei problemi da affrontare al fine di promuovere una corretta integrazione dei~~

20 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento Piomboni n. 37.

21 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 30 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana.

~~nuovi insediamenti nei contesti urbani e territoriali nei quali essi dovrebbero essere realizzati.~~

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

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

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

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

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

~~24. Nel caso di intervento per sub-ambiti per l'adozione e approvazione dei relativi piani attuativi non è necessaria la partecipazione e/o sottoscrizione degli stessi piani da parte di tutti i soggetti coinvolti all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione complessivo.]²²~~

22 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 29 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana e della Osservazione 587.10.

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:

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

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

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

6. Nel caso in cui l'uso attuale dell'unità immobiliare contrasti con le destinazioni d'uso previste dal Piano Operativo, sono ammessi, oltre agli interventi rivolti al suo adeguamento allo stesso, ~~[gli interventi di cui all'art. 22 delle presenti norme quelli fino alla manutenzione straordinaria e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.]~~²³

²³ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 345.2, 466.2, 661.6.

Articolo 11 Classificazione delle destinazioni d'uso e carico urbanistico

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

- Du_A. Residenziale
- Du_B. Industriale e artigianale
- DU_C. Commerciale al dettaglio
- DU_D. Turistico ricettivo
- DU_E. Direzionale e di servizio
- DU_F. Commerciale all'ingrosso e depositi
- DU_G. Agricola e funzioni connesse.

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

Du_A. Residenziale

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

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

Carico urbanistico della destinazione Du_A residenziale: basso.

Du_B – Industriale e artigianale

La destinazione Du_B comprende:

- Du_B .1 - Artigianato di servizio

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

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

- Du_B .2 – Attività artigianali

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

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

- Du_B.3 - Attività industriali

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

Carico urbanistico della destinazione Du_B: basso

Du_C - Commerciale al dettaglio

La destinazione Du_C comprende:

- Du_C.1 - Attività commerciali al dettaglio: esercizi di vicinato
- Du_C.2 - Attività commerciali al dettaglio: medie strutture di vendita - esercizi singoli
- Du_C.3 - Attività commerciali al dettaglio: grandi strutture di vendita - centri commerciali
- Du_C.4- Attività di ristorazione e pubblici esercizi
- Du_C5 – Commercio congiunto

Carico urbanistico della destinazione Du_C:

- basso per le sottocategorie: Du_C.1 e Du_C4;
- medio per la sottocategoria Du_C5;
- alto per le sottocategorie Du_C.2 e Du_C.3

Du_D. Turistico - ricettiva

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

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

Du_E – Direzionale e di servizio

La destinazione Du_E comprende:

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

Carico urbanistico della destinazione Du_E: medio.

Du_F – Commerciale all'ingrosso e depositi

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

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

Carico urbanistico della destinazione Du_F: medio.

Du_G – Agricola e funzioni connesse

La destinazione Du_G comprende:

- le abitazioni agricole comprendono i fabbricati ad uso residenziale strettamente connessi con l'attività agricola aziendale e/o interaziendale, i relativi spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi ecc..), locali per piccole attività di laboratorio purché questi ultimi siano privi di carattere molesto, nocivo o inquinante [~~non superino la dimensione massima di 50 m²~~]²⁴ 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. [\[Sono ammesse le attività commerciali connesse alla produzione agricola.\]](#)²⁵

Carico urbanistico della destinazione Du_G: nullo

Articolo 12 Dotazioni di parcheggi privati in relazioni al carico urbanistico

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

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

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

- carico urbanistico nullo: non sono previsti parcheggi di dotazione
- carico urbanistico basso: 1 mq ogni 10 mc di costruzione;
- carico urbanistico medio: 1,5 mq ogni 10 mc di costruzione;
- carico urbanistico alto: ~~3~~ 2²⁶ mq ogni 10 mc di costruzione.

Per le attività commerciali classificate come medie strutture di vendita (Du_C.2) deve in ogni caso essere garantita la quantità di parcheggi di relazione stabiliti dal ~~[DPGR 15/r/2009]~~ [DPGR 23/R/2020](#)²⁷, ovvero 1,5 mq ogni mq di superficie di vendita.

Per le attività commerciali classificate come grandi strutture di vendita o centri commerciali (Du_C3) deve in ogni caso essere garantita la quantità di parcheggi di relazione stabiliti dal ~~DPGR [15/R/2009]~~ [23/R/2020](#)²⁸, 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 DPGR](#)

24 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587.12.

25 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587.11 e 587.74.

26 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento Piomboni n. 30.

27 Modifica conseguente all'accoglimento dell'emendamento Piomboni n. 30 e finalizzata alla corretta stesura del testo in quanto riferimento errato.

28 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento Piomboni n. 30.

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 precedente comma 3.]²⁹

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

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.]³⁰

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

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

- 1 posto auto per unità immobiliari fino a 50 mq

- 2 posti auto per unità immobiliari oltre i 50 mq.]³¹

29 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento Piomboni n. 30.

30 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.7

31 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 681.1, 681.2.

TITOLO IV PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA, MISURE DI INCENTIVAZIONE

Articolo 13 Perequazione urbanistica

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

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

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

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

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

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

Articolo 14 Compensazione urbanistica

[1. 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 legge regionale 65/2014 e completamente regolamentato dalla stessa legge.

 ³² La compensazione urbanistica si articola in due fattispecie:

32 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 31, 54, 197.3, 250.3, 463.1, 575.4, 587.14, 587.16, 587.18, 587.21 e Punto 104 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana.

- **Compensazione urbanistica finalizzata alla infrastrutturazione del territorio:** s'intende l'istituto giuridico mediante il quale viene permesso ai proprietari di aree ed edifici destinate a servizi e/o alla viabilità di recuperare adeguata capacità edificatoria, nella forma di ~~[diritti edificatori]~~ **crediti edilizi**³³, 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 ~~[diritti edificatori]~~ **credito edilizio**³⁴ si genera a favore dei privati proprietari delle aree destinate a servizi e alla viabilità nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale per la realizzazione dei servizi e della viabilità. Per tale fattispecie si rinvia al successivo Articolo 103. Il Comune, ai fini di una corretta gestione dei ~~[diritti edificatori]~~ **crediti edilizi**³⁵ derivanti da compensazione urbanistica finalizzata alla infrastrutturazione del territorio, istituisce il registro ~~[dei crediti edilizi e]~~³⁶ 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 ~~[ricadenti all'interno delle aree di tutela come identificate nell'art. 16]~~ che determinano un impatto paesaggistico e ambientale negativo ~~applicabile secondo le modalità indicate all'art. 23. Per tale fattispecie si rinvia ai successivi Articolo 16, e Articolo 23.~~³⁷

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

3. Salve diverse e più di dettaglio indicazioni, al fine di garantire l'effettiva attuabilità degli interventi interessati da Compensazione urbanistica, negli ambiti oggetto di trasformazione (Ambiti di Trasformazione, Progetti Unitari Convenzionati, Permessi di costruire convenzionati) è individuata una percentuale di Superficie edificabile Se da destinare obbligatoriamente al trasferimento di crediti ~~[edilizi e diritti edificatori]~~ **compensativi**³⁸. In alternativa è consentita la monetizzazione ovvero il trasferimento all'amministrazione comunale di risorse che verranno dalla stessa destinate alla acquisizione di aree da destinare a servizi previsti dal Piano Operativo. A tal fine l'amministrazione comunale predisporrà un regolamento per determinare il valore delle monetizzazioni.

4. Fatti salvi i limiti di legge e gli eventuali parametri edilizi stabiliti nelle presenti norme (in particolare l'altezza degli edifici) è sempre consentita la possibilità di

33 Modifica apportata quale conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni inerenti diritti e crediti edilizi.

34 Modifica apportata quale conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni inerenti diritti e crediti edilizi.

35 Modifica apportata quale conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni inerenti diritti e crediti edilizi.

36 Modifica apportata quale conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni inerenti diritti e crediti edilizi.

37 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 587.17

38 Modifica apportata quale conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni inerenti diritti e crediti edilizi

incrementare la Superficie edificabile negli ambiti oggetto di trasformazione (Ambiti di Trasformazione, Progetti Unitari Convenzionati, Permessi di costruire convenzionati) in funzione del trasferimento di crediti [edilizi e diritti edificatori compensativi]³⁹ oltre al minimo obbligatorio di cui al comma precedente.

5. L'amministrazione comunale predisporrà uno specifico regolamento per l'attuazione della compensazione urbanistica e istituirà presso l'ufficio edilizia del comune un "Registro [dei crediti edilizi e]⁴⁰ dei diritti edificatori" con la funzione di supportare in maniera efficace e trasparente la gestione dei diritti edificatori stessi.

Articolo 15 Misure di incentivazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

39 Modifica apportata quale conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni inerenti diritti e crediti edilizi

40 Modifica apportata quale conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni inerenti diritti e crediti edilizi

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

Tali incentivazioni si applicano nelle sole aree di trasformazione soggette a piano urbanistico attuativo. Esse trovano effettiva attuabilità qualora il progetto relativo agli ambiti di trasformazione sia il risultato di un percorso concorsuale al quale devono partecipare almeno tre studi professionali ~~[di cui almeno uno scelto dall'Amministrazione Comunale all'interno degli elenchi di professionisti]~~⁴¹. 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. e i. relativamente alle procedure concorsuali.]~~⁴²

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]~~⁴³. L'incentivazione si quantifica nella Superficie edificabile Se esistente incrementata del 20%. Il ~~[credito edilizio diritto edificatorio]~~⁴⁴ così generato può essere utilizzato:

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

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

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

d. Incentivazioni finalizzate alla riduzione del consumo di suolo

L'incentivazione consiste nell'accorpamento di edifici esistenti al fine di ridurre l'incidenza della copertura del suolo e l'incremento della superficie naturale permeabile. Essa si esplicita in un incremento della Superficie edificabile Se esistente pari al 20% dell'esistente.

e. Incentivazioni finalizzate alla riduzione del rischio sismico o idrogeologico

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

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

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

41 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 587.38.

42 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 587.38.

43 Modifica apportata quale conseguenza dell'accoglimento dell'osservazione 661.81.

44 Modifica apportata quale conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni inerenti diritti e crediti edilizi

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 filtrante, 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 incentivale.

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

Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere agli incentivi di cui presente articolo costituisce parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA ed è soggetto alle sanzioni previste dalla L.R. n. 65/2014 e dal DPR 380/2001. ~~[Il professionista o i professionisti che hanno sottoscritto le certificazioni saranno deferiti ai rispettivi Ordini professionali ed alle Autorità competenti.]⁴⁵~~

8. ~~[I diritti~~ Gli incrementi]⁴⁶ 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

⁴⁵ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento Piomboni n. 32.

⁴⁶ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione della Regione 587.16.

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 ... (citare) ... 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.]⁴⁷

47 Articolo introdotto a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.81.

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, DPR 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 ammessi impianti produttivi che generano emissioni inquinanti entro una distanza di 1.000 m dall'impianto. Sono consentite deroghe per interventi pubblici o di interesse pubblico.~~ 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]⁴⁸.
- Fascia di rispetto dell'impianto di potabilizzazione. Riferimenti legislativi: DPR 236 del 24/5/1988.
- Fascia di rispetto servitù militari. Riferimenti legislativi: L. 898/1975.
- Fascia di rispetto metanodotto. Riferimenti legislativi: DM 24 novembre 1984.
- Fascia di rispetto elettrodotti. Riferimenti legislativi: DPCM 08/07/2003 e DM 29/05/2008 (per la distanza di prima approssimazione).
- Fascia di rispetto cimiteriale. Riferimenti legislativi: R.D. 1265/1934, D.P.R. 285/1990. Sono ammessi i chioschi per la vendita di fiori.
- Fascia di rispetto ferroviario. Riferimenti legislativi: DPR 753/1980.
- Fascia di rispetto stradale. Riferimenti legislativi: D.Lgs. 285/1992 e DPR 495/1992. Con riferimento alla classificazione delle strade riportata nell'elaborato grafico l'estensione della fascia di rispetto è indicata in via preliminare e deve essere puntualmente determinata in sede attuativa a partire dall'effettivo confine stradale esistente così come definito dalla legislazione vigente. Ai fini dell'applicazione della disciplina di cui al D.Lgs. 285/1992 e al DPR 495/1992 si intendono come edificabili esclusivamente le

48 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.10.

zone interne al perimetro del territorio urbanizzato individuate ai sensi della LR 65/2014.

- Siti oggetto di procedimento di bonifica. Riferimenti legislativi: D.Lgs. 152/2006, L.R. n. 25/98, Piano Regionale Rifiuti e Bonifiche.
 - Fascia di rispetto aeroportuale. Riferimenti legislativi: Codice navigazione art. 707.
 - Reticolo idrografico. Riferimenti legislativi: R.D. 523/1904, LR 41/2018.
 - Aree percorse da fuochi. Riferimenti legislativi: LR 39/2000.
 - Opere idrauliche necessarie per la gestione del rischio alluvioni: tali aree non sono soggette a trasformazione. Sono consentiti esclusivamente gli interventi finalizzati alla gestione del rischio;
 - Stazione radio base. Riferimento legislativo: 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 dalla normativa tecnica e regolamentare ad esso connessa.]⁴⁹

Articolo 17 Beni culturali

[1. I Beni culturali sono quelli identificati alla Parte II del Dlgs. 42/2004. ~~identificano le cose immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, quali testimonianze aventi valore di civiltà.~~

2. I Beni culturali, ~~identificati~~ 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.

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.]⁵⁰

Articolo 18 Beni paesaggistici

1. I beni paesaggistici, [~~sono quelli identificati alla Parte III del Dlgs. 42/2004. indicati all'art. 134 del D.lgs. 42/2004, sono gli immobili e le aree costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio assoggettati alle discipline di tutela del PIT/PPR.~~]⁵¹

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

49 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 398.1.

50 Articolo modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 623.14.

51 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 623.15.

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.]⁵²

- Territori contermini ai laghi (art. 142, comma 1 lett. b, Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative aree di tutela (art. 142, comma 1 lett. c, Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- I parchi e le riserve nazionali e regionali, nonché i territorio di protezione esterna dei parchi (art. 142, comma 1, lettera f, Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- Territori coperti da foreste e boschi (art. 142, comma 1 lett. g, Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- Zone di interesse archeologico (art. 142, comma 1 lett. m, Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- Usi civici (art. 142, comma 1 lett. h, Codice dei beni culturali e del paesaggio).

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

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

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

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

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

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

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

⁵² Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 623.15.

luoghi la presenza o meno dell'area boscata è attestata da professionista abilitato.

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

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

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

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

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

Articolo 19 Aree di potenziale interesse e rischio archeologico

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

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

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

- al grado di rischio 5 appartengono tutti i Beni paesaggistici e Beni culturali di interesse archeologico come identificati nelle tavole C5.1 e C5.2 sottoposti a specifica autorizzazione ai sensi della parte II del Codice;

- al grado di rischio 3 appartengono tutti gli areali di potenziale interesse e rischio archeologico come identificati nella tavola C5.2, per i quali vale la disciplina di cui al comma 2;

- al grado di rischio 1 e grado 2 appartiene tutto il resto del territorio comunale, per il quale vale la disciplina di cui al comma 1.]⁵³

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"

53 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 623.20

- ZSC IT5180015 - "Bosco di Sargiano"
- ZSC/ZPS IT5180014 - "Brughiere dell'Alpe di Poti"
- ZSC/ZPS IT5180016 - "Monte Dogana"

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

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

[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.vedi anche punto 7.]⁵⁴

54 Articolo introdotto a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 623.4, 623.7, 623.10.

PARTE II GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI PER IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Articolo 21 Patrimonio edilizio esistente

1. Per ~~[patrimonio edilizio~~ 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. ~~L'insieme degli edifici esistenti alla data di adozione del Piano Operativo.]~~⁵⁵

Articolo 22 Interventi ~~[sempre]~~⁵⁶ ammessi nel patrimonio edilizio esistente

~~[1. Fatte salve eventuali e più restrittive indicazioni contenute nelle presenti norme, nel patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, di demolizione non preordinata alla ricostruzione e gli interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili, di ristrutturazione conservativa.]~~⁵⁷

{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,]⁵⁸ e di risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa";⁵⁹

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].⁶⁰

[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.]⁶¹

Articolo 23 Edifici esistenti e ~~[crediti edilizi~~ diritti edificatori]⁶²

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~~

55 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 466.3, 575.3

56 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.12.

57 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.12.

58 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 207.5.

59 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.12.

60 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.12.

61 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 321.1.

62 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 31 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana.

svolgimento di specifiche attività,]⁶³ [~~salvo gli ad esclusione degli~~] edifici sottoposti a Restauro conservativo e RIL, [~~e fatte salvo 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 [~~credito edilizio diritti edificatori~~]⁶⁴ così articolato:

- [~~credito edilizio derivanti da edifici a destinazione produttiva da utilizzare per l'ampliamento di edifici produttivi esistenti: 150% della Superficie edificabile Se esistente;~~]⁶⁵
- [~~credito edilizio~~ diritti edificatori]⁶⁶ derivanti da edifici a destinazione [~~produttiva industriale artigianale~~]⁶⁷ da trasferire negli ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana di cui all'Articolo 32, in lotti liberi o per l'ampliamento di edifici residenziali esistenti: 50% della Superficie edificabile Se esistente;
- [~~credito edilizio~~ diritti edificatori]⁶⁸ derivanti da edifici non destinati ad attività [~~produttiva industriale artigianale~~]⁶⁹ da trasferire negli ambiti a media trasformabilità non specializzati della mixité urbana di cui all'Articolo 32, in lotti liberi o per l'ampliamento di edifici residenziali esistenti: 100% della Superficie edificabile Se esistente;
- {diritti edificatori derivanti da edifici a destinazione [~~produttiva industriale artigianale~~]⁷⁰ presenti in territorio rurale da utilizzare per il potenziamento di attività [~~produttiva industriale artigianale~~]⁷¹ esistenti secondo i disposti dell'art. 69 delle presenti norme}: 150% della Superficie edificabile Se esistente.}⁷²
- [~~credito edilizio~~ diritti edificatori]⁷³ derivanti da edifici non destinati ad attività [~~produttiva industriale artigianale~~]⁷⁴ [presenti in territorio rurale da utilizzare all'interno degli ambiti agricoli che lo consentono, per addizioni volumetriche di edifici in territorio rurale anche associato a cambio di con destinazione d'uso residenziale: 100% della Superficie edificabile Se. ~~Tale possibilità non si applica nelle zone specificatamente indicate nelle presenti norme;~~]⁷⁵

63 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 634.3

64 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 31 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana.

65 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 661.13.

66 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 31 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana e dell'Osservazione n. 661.13.

67 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 199.39

68 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 31 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana e dell'Osservazione n. 661.13.

69 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 199.39

70 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 199.39

71 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 199.39

72 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 661.13

73 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 31 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana e dell'Osservazione n. 661.13.

74 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 199.39

75 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 661.13

- [~~credite edilizie~~ diritti edificatori]⁷⁶ derivanti da edifici non destinati ad attività [~~produttiva~~ industriale artigianale]⁷⁷ [~~presenti in territorio rurale~~]⁷⁸ da utilizzare per [~~il potenziamento di attività ricettive esistenti~~ ~~addizioni volumetriche di edifici in territorio rurale~~ nel rispetto delle limitazioni dell'articolo 69 ~~anche associato a cambio di destinazione d'uso ricettivo~~]⁷⁹: 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.]⁸⁰

2. Il [~~credite edilizie~~ diritto edificatorio]⁸¹ è riconosciuto solo successivamente alla demolizione degli edifici [~~dismessi e/o degradati~~]⁸² che producono tale [~~credite~~ diritto edificatorio]⁸³, alla eventuale bonifica della relativa area di pertinenza e la sua riqualificazione paesaggistica mediante il ripristino della naturale condizione del suolo.

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

Articolo 24 Patrimonio storico urbano ed extraurbano

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

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

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

a) Gli interventi sempre ammessi sono i seguenti:

- interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche;
- manutenzione straordinaria

76 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 31 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana.

77 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 199.39

78 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 661.13

79 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 661.13

80 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 661.13.

81 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 31 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana.

82 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587.39.

83 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 31 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana.

- 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 gli interventi pertinenziali e le addizioni volumetriche]⁸⁴ sono ammessi purché la scheda non comprenda edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo.

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

d) La categoria di intervento indicata nelle schede normative come Se, ovvero Sostituzione edilizia, corrisponde alla Sostituzione Edilizia di cui all'art. 134 comma 1 lettera i della L.R. 65/2014. Quando nella scheda norma viene fatto esplicito riferimento alla sostituzione edilizia su sedime si rimanda alla definizione di sedime dell'art. 36 del DPGR 39R/2018 (Regolamento di attuazione dell'art. 216 LR 65/2014 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.); quando viene fatto esplicito riferimento alla sostituzione edilizia su sedime di pertinenza si intende che almeno il 50% del sedime dell'edificio originario è occupato dal sedime del nuovo edificio.

e) Sono inoltre ammessi:

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

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

[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

84 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 182.1, 256.1, 256.2, 393.1, 208.1, 208.2.

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]⁸⁵ [e/o diritti edificatori. Il trasferimento dei crediti edilizi è ammissibile soltanto all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.]⁸⁶

[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.]⁸⁷

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 gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.]⁸⁸ [e, su tutti gli edifici esistenti, strutture semipermanenti a servizio delle attività di somministrazione e turistico-ricettive subordinate alla rimozione delle medesime alla cessazione dell'attività.]⁸⁹

85 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 208.2, 256.1, 256.2, 354.3, 393.2, 507.2, 587.41 e 661.14.

86 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587.41, 354.3

87 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 208.2, 256.1, 256.2, 354.3, 393.2, 411.1, 507.2, 587.41 e 661.14.

88 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 516.2, 641.2, 661.14.

89 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.14

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 argomenta 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), mediante interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 134, c. 1, lett. h), punto 4), della L.R. 65/2014, a condizione che:~~

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

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

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

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.]⁹⁰

[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, oggetti, 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.]⁹¹

[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.]⁹²

[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 Sul esistente.

4. L'intervento di sostituzione edilizia, se non diversamente specificato, prevede la completa demolizione dell'edificio da sostituire, ovvero di dell'unità immobiliare, se costituente porzione distinta, riconoscibile ed autonoma strutturalmente.

90 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 143.1, 587.42.

91 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento Piomboni n. 5.

92 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 199.40 e 199.127

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 SE in aggiunta 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.]⁹³

[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.]⁹⁴

93 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.27.

94 Articolo introdotto a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 424.1.

TITOLO II IL TERRITORIO URBANIZZATO

Capo I MODALITA' DI CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Articolo 25 Classificazione del territorio urbanizzato per ambiti funzionali

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

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

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

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

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

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

[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.]⁹⁵

Articolo 26 Ambiti non specializzati della mixité 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) ~~sogetti a prescrizioni specifiche~~
- 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)].⁹⁶

⁹⁵ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.15.

⁹⁶ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.16.

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.]⁹⁷
- ~~[Du_F. Commerciale all'ingrosso e depositi]~~⁹⁸
- 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.]⁹⁹

Articolo 27 Ambiti specializzati

1. Gli ambiti specializzati si articolano in:

- ~~[ambiti specializzati della produzione~~
- ~~—ambiti specializzati del commercio.~~
- ambiti a media trasformabilità della produzione art. 33 delle presenti norme
- ambiti a media trasformabilità del commercio art. 34 delle presenti norme]¹⁰⁰

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.

97 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni 588.3 e 661.16.

98 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni 211.1, 587.43, 619 e 661.16.

99 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 661.16.

100 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 661.17.

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 “[E.2.1d]¹⁰¹ *Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione – Centro storico del capoluogo*” ~~[in scala 1:2000 di cui all'elenco dei commi 1 e 2 dell'Articolo 2 delle presenti norme. (nelle schede normative denominato “favola degli interventi ammissibili”)]¹⁰²~~. L'elaborato contiene:

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

b. Schede normative ~~[delle singole Unità Edilizie del centro storico del capoluogo]~~¹⁰³ (elaborato E1.1).

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

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

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

La disciplina intende realizzare:

- la tutela dello spazio urbano di matrice storica, nell'articolazione geometrica assunta che dovrà rimanere quale espressione dei caratteri di formazione della città antica. In questo obiettivo rientrano anche alcuni puntuali interventi (in parte già eseguiti) per riqualificare fronti stradali o risanare il contesto
- la riqualificazione dell'Ambiente Urbano, degli spazi pubblici e di quelli privati.
- la tutela e valorizzazione di parchi, giardini pubblici e giardini storicizzati.
- il recupero ed il ripristino di aree verdi e spazi privati.
- le utilizzazioni compatibili rispetto ai caratteri degli immobili, tese anche al migliore equilibrio delle funzioni (residenziale - commerciale - direzionale - servizi).

101 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.18.

102 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.18.

103 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.18.

- il soddisfacimento delle esigenze proprie della residenza, compatibilmente con
- le risultanze della schedatura.
- la riutilizzazione di edifici di proprietà pubblica.
- il recupero di edifici di proprietà privata, attualmente inutilizzati o destinati a funzioni incompatibili con il tessuto storico ed il traffico veicolare.
- la riqualificazione del sistema delle Mura.

3. Strumenti di attuazione degli interventi

Gli interventi ammissibili si distinguono in:

- Interventi indiretti, ovvero:
 - Piani attuativi da attuarsi per comparti. ~~[Le aree soggette a questo strumento attuativo sono perimetrare nella tavola degli “Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione”];~~
 - Piani di recupero da attuarsi per unità edilizia. ~~Le Unità Edilizie soggette a questo strumento attuativo sono perimetrare nella tavola degli “Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione”];~~¹⁰⁴
 - [Progetto Unitario Convenzionato da attuarsi per comparti].¹⁰⁵
- Interventi diretti
Gli interventi diretti si attuano in conformità alle disposizioni normative e regolamentari vigenti.

4. Definizioni

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

- **[Tipo edilizio Tipologia edilizia]**¹⁰⁶: 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.

104 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 684.8.

105 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 199.44.

106 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.18.

- **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 ...).
- **Superfettazione del tipo edilizio:** aggiunta di volumi impropri all'edificio originale od al suo ampliamento organico. Sono da intendersi tali: corpi aggiunti, occlusioni di balconi - logge - cavedi, sopraelevazioni, volumi pensili, manufatti nello spazio libero, ecc.
- **Valore di facciata:** valore dell'unità edilizia riferito alla sola facciata/e, espressamente indicato nelle schede delle unità edilizie. Può essere totale o parziale.
- **Volume:** (volume totale) è definito all'art. 22 del DPGR 39/R/2018
- **Volume tecnico:** è definito all'art. 63 del DPGR 39/R/2018
- **Altezza massima:** (altezza del fronte) è definita all'art. 17 del DPGR 39/R/2018

5. Classificazione degli edifici esistenti

Gli edifici esistenti sono classificati come segue:

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

6. Prescrizioni generali

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Interventi ammissibili

Gli interventi [edilizi]¹⁰⁷ ammissibili per Unità Edilizia, secondo il loro valore architettonico e ambientale, sono i seguenti:

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

Le schede normative indicano per ciascuna Unità Edilizia:

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

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

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

107 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.18.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Interventi di manutenzione ordinaria [(A)]¹⁰⁸

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)]¹⁰⁹

108 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.18.

109 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.18.

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)]¹¹⁰

10. Interventi di restauro e risanamento conservativo [(C)]¹¹¹

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,

110 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.18.

111 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.18.

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.]¹¹²

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.

¹¹² Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587.44.

- 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.]¹¹³

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 lettera "2/a":

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

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

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

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

- Il mantenimento dei caratteri architettonici originari.

¹¹³ Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587.44.

- 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]¹¹⁴, 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

¹¹⁴ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661_78.02.

- 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]¹¹⁵.

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)]¹¹⁶

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.

¹¹⁵ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.18.

¹¹⁶ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.18.

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]¹¹⁷

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.

¹¹⁷ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.18.

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 dedicati in via esclusiva al gioco.

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

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

21. Zone di particolare interesse commerciale

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

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

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

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

1. parchi e giardini pubblici

1.1. parco archeologico "anfiteatro romano"

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

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

1.2. parco storico "prato-praticino - fortezza"

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

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

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

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

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

1.4 giardino storico "guido monaco"

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

1.5 giardino pubblico di via I. Leoni

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

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

1.6 giardini pubblici di:

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

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

2 . Giardini storicizzati

Sono individuati i seguenti Giardini Storicizzati:

- 2.1. Giardino di Palazzo Guelfi-Camaiani (attuale Monastero delle Clarisse) U.E. 2.8.6
- 2.2. Giardino di Casa Vasari U.E. 3.11.5
- 2.3. Giardino Museo Medievale e Moderno (ex Palazzo Bruni-Ciocchi) U.E.3.13.1
- 2.4. Giardino di Casa Fabbroni-Severi U.E. 3.16.2
- 2.5. Giardino di Palazzo Visdomini-Saracini U.E. 3.16.10
- 2.6. Giardino di S.Maria in Gradi (Asilo Aliotti) U.E. 3.16.17
- 2.7. Giardino di Casa Cartocci-Detti U.E. 4.17.6
- 2.8. Giardino Istituto Thevenin (Palazzo Bonucci) U.E. 4.18.4
- 2.9. Giardino di Palazzo delle Statue (Albergotti) U.E. 4.18.10
- 2.10. Giardino del Palazzo Vescovile U.E. 4.18.12
- 2.11. Giardino del Conservatorio S. Caterina U.E. 7.22.23
- 2.12. Giardino di Casa Tavanti U.E. 8.26.20
- 2.13. Giardino di Casa Tiberti U.E. 9.29.1
- 2.14. Giardino di Palazzo Albergotti-Chiaromanni U.E. 9.29.15
- 2.15. Giardino di Palazzo Bacci U.E. 9.29.17
- 2.16. Cortile Biblioteca (ex Palazzo Pretorio) U.E. 9.30.12
- 2.17. Giardino di Palazzo Medici-Albergotti U.E. 9.31.1
- 2.18. Giardino di Palazzo Carbonati-Occhini U.E. 9.31.2
- 2.19. Giardino Archivio di Stato (Palazzo Albergotti-Bacci) U.E. 9.31.3
- 2.20. Orto ex Convento di S. Pier Piccolo U.E. 9.31.10
- 2.21. Giardino di Palazzo Lambardi U.E. 9.36.12
- 2.22. Giardino di Casa Neri U.E. 10.44.2
- 2.23. Giardino di Casa Redi U.E. 15.77.24
- 2.24. Giardino dell'Asilo di S. Agostino U.E. 18.98.5
- 2.25. Chiostro del Convento di S. Agostino U.E. 18.98.6

É prescritto il mantenimento delle sistemazioni esistenti. [\[Sono consentite modeste variazioni degli arredi vegetazionali.](#)

~~Per interventi limitati a modeste variazioni degli arredi vegetazionali, deve essere rispettato il "Regolamento di tutela del verde".]~~¹¹⁸

¹¹⁸ Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.19.

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 interrato.

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 interrato.

4. spazi privati

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

È 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.

~~[È altresì prescritto il mantenimento ed il ripristino di sistemazioni preesistenti: percorsi alberati, singoli alberi, filari, siepi ecc. Per interventi che prevedono variazioni sostanziali degli arredi vegetazionali, deve essere rispettato il "Regolamento di tutela del verde".]~~¹¹⁹

Non sono consentite autorimesse interrato.

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

¹¹⁹ Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.19.

- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione
- ristrutturazione edilizia [~~conservativa~~ di tipo limitato]¹²⁰
- [interventi pertinenziali senza incremento di Superficie edificabile (Se) finalizzati alla riconfigurazione di volumetrie pertinenziali esistenti e incongrue]¹²¹
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- [sostituzione edilizia]¹²²
- 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]¹²³
- 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]¹²⁴

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

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione
- ristrutturazione edilizia [~~conservativa~~ di tipo limitato]¹²⁵
- [interventi pertinenziali senza incremento di Superficie edificabile (Se) finalizzati alla riconfigurazione di volumetrie pertinenziali esistenti e incongrue]¹²⁶
- 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]¹²⁷

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

[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]¹²⁸ [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.]¹²⁹

~~5. Sono ammessi i Piani di recupero secondo le modalità di cui all'art. 119 della L.R. 65/2014.~~¹³⁰

120 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.20.

121 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 295.1, 661.20.

122 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 219.1, 278.2, 278.3, 278.4, 284.2, 290.1, 292.1, 295.1 e 590.1.

123 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.26, 661.27.

124 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.20.

125 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.20.

126 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 295.1, 661.20.

127 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.20.

128 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.20.

129 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.26, 661.27.

130 Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 661.20.

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.]¹³¹

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.]¹³²

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

1. Gli Interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione
- ristrutturazione edilizia conservativa
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie
- addizioni volumetriche alle condizioni di cui al successivo comma 5
- ~~[nuova costruzione a seguito di demolizione]~~¹³³
- 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.]¹³⁴

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

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo

131 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.11.

132 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 295.1, 624.1.

133 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587.47

134 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 575.6 e dell'emendamento Piomboni n. 31.

- 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.]¹³⁵

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

3. Il Piano si attua mediante PUA per interventi di ristrutturazione urbanistica e deve essere conservato il rapporto dimensionale tra spazi aperti e spazi edificati. Il Piano si attua mediante PUC per gli altri interventi diversi dal comma 2.]¹³⁶

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 del piano terra a garage è ammessa esclusivamente se non si modificano i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio esistente, se non si rechi conflitto con spazi pubblici pedonali e se sia possibile l'accesso carrabile in idonee condizioni di sicurezza;
- non sono ammesse aperture o interruzioni praticate nelle falde di copertura (terrazze, abbaini, ecc.), fatta eccezione per piccoli lucernari piani con funzione di ispezione della copertura stessa (art. 9 del [DGPR 23/11/2005, n. 62/R DPGR 75/R/2013]¹³⁷), da posizionare sulle falde visivamente meno esposte;

135 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587.46, 587.47, 587.48 e dell'emendamento Piomboni n. 31.

136 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587.46, 587.47, 587.48.

137 Correzione di riferimento normativo - regolamentare in quanto il DPGR 62R/2005 è stato abrogato. Il riferimento all'articolo 9 rimane invariato.

- è consentita la sostituzione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario, con ampliamenti realizzati in modo organico al medesimo.

5. ~~[Mediante Progetto Unitario Convenzionato, esteso all'intero edificio, Sono consentiti interventi di riorganizzazione delle facciate anche mediante 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.]~~¹³⁸ [Il ricorso a progetto Unitario convenzionato non necessita per edifici a schiera, unifamiliari, bifamiliari e similari.]¹³⁹ Sono fatte salve le disposizioni relative alle distanze. La convenzione stabilirà eventuali interventi compensativi sotto forma di mitigazioni paesaggistiche o integrazione degli spazi a verde.

6. Negli interventi di sostituzione edilizia di singoli edifici, o negli interventi di ristrutturazione urbanistica riferita ad un intero isolato, è ammesso l'incremento della Superficie edificabile esistente.

7. In riferimento a quanto indicato nei precedenti commi 5 e 6, la convenzione stabilirà l'entità degli ampliamenti e, qualora superiori al 20% della Superficie edificabile esistente, l'entità delle aree per servizi corrispondenti all'ampliamento stesso che potranno essere recuperati all'interno delle aree interessate da compensazione urbanistica o, in alternativa monetizzati.

8. Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso in contrasto con quanto indicato all'Articolo 26 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili. [È inoltre ammesso il cambio d'uso finalizzato a rendere congrua la destinazione d'uso.]¹⁴⁰

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:

¹³⁸ Comma modificato a seguito dell'accoglimento dell'emendamento Piomboni n. 31 e osservazione 661.21.

¹³⁹ Comma modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni 587.47, 661.21.

¹⁴⁰ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 661.11.

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

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

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione
- ristrutturazione edilizia conservativa
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie
- addizioni volumetriche
- nuova costruzione [~~compresa l'installazione di manufatti~~ installazione di manufatti]¹⁴¹
- 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]¹⁴² di unità immobiliari mediante addizioni volumetriche o interventi di sostituzione edilizia nel limite massimo del 20% della Superficie edificabile Se esistente. Tali addizioni devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento [~~ed essere l'esito di una ristrutturazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è anche il riordino delle pertinenze e~~

141 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni 661.22.

142 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni 681.1, 681.2

~~l'eliminazione degli elementi incongrui.]¹⁴³~~

[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.]¹⁴⁴

4. Mediante Permesso di costruire convenzionato è consentito l'ampliamento [e il frazionamento]¹⁴⁵ di unità immobiliari mediante addizioni volumetriche o interventi di sostituzione edilizia oltre il limite del 20% della Superficie edificabile Se ~~[è ammessa]~~¹⁴⁶ in funzione di:

- trasferimento di diritti edificatori derivanti da compensazioni urbanistiche [di cui all'Articolo 14]¹⁴⁷
- trasferimento di Se derivante da edifici da demolire secondo le indicazioni delle presenti norme [di cui all'Articolo 23, Articolo 15]¹⁴⁸ [e articolo 15 bis]¹⁴⁹.

5. Mediante Permesso di costruire convenzionato è ammessa la nuova costruzione negli eventuali lotti liberi, catastalmente individuati come tali o di dimensioni minime di ~~[1.000 mq]~~ 500 mq]¹⁵⁰, 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]¹⁵¹.

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

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

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

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

~~[8. Gli interventi pertinenziali sono ammessi nei limiti definiti dalla LR 65/2014 e solo se contestuali alla sistemazione paesaggistica del lotto di intervento e, in particolare, nel caso di lotti localizzati lungo il perimetro verso il territorio rurale, mediante la~~

143 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni 148.3, 150.3, 156.3, 220.3, 575.7, 587.49 e 619.

144 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni 587.48

145 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 681.2.

146 Correzione errore materiale.

147 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni 661.22.

148 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 681.22.

149 Modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n. 661.81.

150 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni 148.2, 150.2, 220.2, 587.51, 587.76.

151 Modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n. 661.81.

~~realizzazione di barriere vegetali. Gli interventi pertinenziali devono essere accompagnati da atto unilaterale d'obbligo contenente le modalità di sistemazione che saranno adottate.~~

8. Gli interventi pertinenziali sono ammessi nei limiti definiti dalla LR 65/2014 nel caso di lotti localizzati lungo il perimetro verso il territorio rurale e devono essere associati alla realizzazione di barriere vegetali.]¹⁵²

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.]¹⁵³

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]¹⁵⁴
- addizioni volumetriche
- nuova costruzione
- installazione di manufatti
- realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione d'impianti per attività produttive all'aperto
- installazione di infrastrutture e di impianti
- realizzazione di piscine nonché di impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale privato
- interventi di sostituzione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune

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

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

4. L'altezza massima degli edifici è di 10 m; sono consentite altezze maggiori solo compatibilmente con quanto indicato nell'elaborato D5 "Individuazione visuali/direttrici visuali da salvaguardare" del Piano Strutturale. A questo fine deve

¹⁵² Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 587.52.

¹⁵³ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 661.11.

¹⁵⁴ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 661.23

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.]¹⁵⁵

5. Mediante Piano urbanistico attuativo, e specifico procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, [o verifica di assoggettabilità,]¹⁵⁶ sono ammesse le destinazioni Du_C2 e Du_C5. Il piano urbanistico attuativo deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- interessare due o più lotti contigui;
- destinare a superficie [impermeabile permeabile]¹⁵⁷ 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 (DPGR 23/R/2020)]¹⁵⁸;
- individuare aree [~~da destinare a servizi nella misura prevista dalla presenti norme (in particolare nella misura prevista all'Articolo 107~~ 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 ~~senza possibilità di monetizzazione~~]¹⁵⁹;
- 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]¹⁶⁰;
- le aree devono essere contigue alla viabilità principale. Gli interventi dovranno essere preventivamente accompagnati da una analisi degli effetti indotti sul traffico automobilistico.

6. Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso in contrasto con quanto indicato all'Articolo 27 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili. [È inoltre ammesso il cambio d'uso finalizzato a rendere congrua la destinazione d'uso.]¹⁶¹

Articolo 34 Ambiti a media trasformabilità del commercio

1. Gli Interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo

155 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 661.23.

156 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 113.1.

157 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 113.4.

158 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento Piomboni n. 25.

159 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento Piomboni n. 25.

160 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento Piomboni n. 25.

161 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 661.11.

- demolizioni non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione
- ristrutturazione edilizia conservativa
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie
- addizioni volumetriche
- nuova costruzione
- installazione di manufatti
- installazione di infrastrutture e di impianti
- interventi di sostituzione edilizia
- ristrutturazione urbanistica
- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune
- [interventi pertinenziali]¹⁶²

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

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

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

[Nel caso di interventi su patrimonio edilizio esistente sono fatte salve le altezze preesistenti.]¹⁶³

4. Prescrizioni ulteriori:

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

5. Per gli edifici esistenti aventi destinazione d'uso in contrasto con quanto indicato all'Articolo 27 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili. [È inoltre ammesso il cambio d'uso finalizzato a rendere congrua la destinazione d'uso.]¹⁶⁴

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:

¹⁶² Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 661.23.

¹⁶³ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento Piomboni n. 47.

¹⁶⁴ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 661.11.

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

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

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

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

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

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

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

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

Articolo 36 Ambiti non trasformabili

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

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

2. In tali ambiti [generalmente]¹⁶⁵ non è consentita la costruzione di qualsiasi manufatto; ~~[sono ammessi i soli interventi di rafforzamento delle componenti arboree e arbustive.]~~¹⁶⁶ [Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 22 delle presenti norme tecniche di attuazione.]¹⁶⁷

¹⁶⁵ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento Piomboni n. 27.

¹⁶⁶ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento Piomboni n. 27.

¹⁶⁷ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 575.8, 587.53, 587.62.

[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.]¹⁶⁸

¹⁶⁸ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento Piomboni n. 27.

TITOLO III IL TERRITORIO RURALE

Capo I CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Articolo 37 Il territorio rurale

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

2. Il territorio rurale risulta così articolato:

- aree agricole e forestali;
- aree ad elevato grado di naturalità;
- nuclei rurali ed insediamenti rurali anche sparsi, comprendenti i "Centri antichi ed aggregati" [~~identificati e disciplinati dal PTCP di Arezzo di cui agli articoli 24 e 57 delle presenti norme~~]¹⁶⁹;
- ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato, disciplinate nella parte terza delle presenti Norme dedicata ai servizi;
- aree per attività estrattive di cava, disciplinate nella parte sesta delle presenti Norme.

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

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

- Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici (art. 66 della LR 65/2014), [~~che considerano~~]¹⁷⁰ [~~comprendenti le aree di pertinenza dei centri antichi e degli aggregati~~]¹⁷¹ 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 degli edifici specialistici~~]¹⁷², [~~che considerano comprendenti~~]¹⁷³ le aree [~~di pertinenza~~]¹⁷⁴ 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;

169 Modifica attuata in conseguenza all'accoglimento dell'osservazione 661.32 lettera b.

170 Modifica conseguente all'accoglimento delle osservazioni 321.2, 671.1 e punto 11 Regione Toscana.

171 Correzione errore materiale in quanto la dizione utilizzata non trova riscontro all'interno delle NTA del PTCP di Arezzo.

172 Modifica attuata in conseguenza all'accoglimento dell'osservazione 661.34.

173 Modifica attuata in conseguenza all'accoglimento delle Osservazioni 321.2, 671.1 e punto 11 Regione Toscana.

174 Modifica introdotta per uniformità di scrittura con le aree di pertinenza dei centri e dei nuclei storici.

- Rilievi insulari;
- Elementi della rete ecologica locale.

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

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

1. Il Piano promuove la qualità del territorio rurale e l'attività agricola come attività economico- produttiva, la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio rurale e persegue il contenimento del consumo di suolo agricolo anche limitandone la frammentazione ad opera di interventi non agricoli.

2. Il Piano persegue i seguenti obiettivi specifici:

a) assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio;

b) consolidare il ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola;

c) mantenere i paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione;

d) recuperare i paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale;

e) assicurare che le attività agrosilvopastorali e le trasformazioni edilizie concorrano alla qualificazione rurale d'insieme del territorio.

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

a) le buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica cui attenersi anche per assicurare una corretta gestione ai fini idrogeologici e la prevenzione dei fenomeni di erosione del suolo;

b) le opere di sistemazione ambientale, in relazione alla struttura del territorio rurale e dei suoi caratteri paesaggistici, a carico delle aziende e dei privati negli interventi di nuova edificazione e negli interventi comportanti la perdita della destinazione d'uso agricola.

Articolo 39 Articolazione e classificazione del territorio rurale

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

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

- Aree agricole e forestali, che interessano le aree nelle quali si registra la presenza di attività e usi agricoli e zootecnici;

- Aree ad elevato grado di naturalità, che comprendono i principali sistemi naturalistico ambientali e gli ambiti di salvaguardia.

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

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

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

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

2. Le aree ad elevata naturalità sono destinate alla funzione prioritaria di tutela nella quale deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri ambientali, naturalistici, paesaggistici, morfologici e dei rispettivi insiemi; ~~[non sono ammesse alterazioni allo stato attuale dei luoghi e]~~¹⁷⁵ 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

¹⁷⁵ Modifica attuata in conseguenza all'accoglimento delle varie osservazioni relative alle aree ad elevato grado di naturalità.

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;
- ~~— [le attività agricole e zootecniche potranno avvalersi dell'ausilio di mezzi meccanici per la lavorazione del terreno solo in aree a debole pendenza (classe di pendenza compresa tra 0 e 10%) onde prevenire l'attivazione di processi di erosione accelerata dei suoli e delle coltri detritiche; tali azioni meccaniche dovranno comunque svolgersi esclusivamente secondo la direzione parallela alle curve di livello;]~~¹⁷⁶
- [nelle aree sede di attività di forestazione produttiva, realizzate con specie non autoctone, deve essere previsto il taglio selettivo finalizzato al recupero ed all'evoluzione della vegetazione spontanea e loro graduale sostituzione con specie vegetali autoctone;]¹⁷⁷
- è consentito il pascolo estensivo, attuato in un'ottica di sostenibilità ecologica ed ambientale, ad esclusione delle aree di pericolosità da frana molto elevata ed elevata; tale attività dovrà essere oggetto di controllo e monitoraggio ad opera del corpo forestale di vigilanza ambientale al fine di garantire il rinnovamento naturale delle specie forestali e prevenire situazioni di degrado quali-quantitativo della copertura vegetale forestale, della cotica erbosa e del suolo.

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

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

- Du_A. Residenziale di nuova [realizzazione costruzione]¹⁷⁸
- Du_B. industriale e artigianale
- DU_C. Commerciale al dettaglio, ad esclusione della destinazione Du_C.4 (Attività di ristorazione e pubblici esercizi)

176 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 109 e 110 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana e dell'Osservazione 119.2 , 587.54.

177 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 199.109

178 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 587.56.

- DU_E. Direzionale e di servizio [di nuova costruzione, ad esclusione della destinazione Du_E.3 - Servizi sanitari, scolastici, sociali, sportivi, ecc]¹⁷⁹
- DU_F. Commerciale all'ingrosso e depositi

~~[4. Nelle Aree ad elevato grado di naturalità sono consentiti gli interventi finalizzati alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle indicazioni contenute nelle schede normative riguardanti edifici e complessi di interesse storico e testimoniale di cui all'Articolo 24 delle presenti Norme.]¹⁸⁰~~

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"]¹⁸¹;
- Ristrutturazione edilizia conservativa non comportante frazionamento ["o cambio di destinazione d'uso"]¹⁸²;
- Demolizione di edifici o manufatti senza ricostruzione;
- Adeguamenti manufatti necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili [~~che non comportino la realizzazione di volumi esterni che alterino la sagoma degli edifici~~]¹⁸³.
- [Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola di cui all'art. 71 comma 1 della LR 65/2014 riservati all'imprenditore agricolo professionale.]¹⁸⁴

[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.]¹⁸⁵

[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.]¹⁸⁶

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

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

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

¹⁷⁹ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.24.

¹⁸⁰ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.24.

¹⁸¹ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.24.

¹⁸² Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.24.

¹⁸³ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 587.57

¹⁸⁴ Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 158.1

¹⁸⁵ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.68.

¹⁸⁶ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 199.109.

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

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

4. Il Sistema boschivo montano e collinare è destinato alla funzione prioritaria di tutela nella quale deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri ambientali, naturalistici, paesaggistici, morfologici e dei rispettivi insiemi; ~~[non sono ammesse alterazioni allo stato attuale dei luoghi e]~~¹⁸⁷ sono consentiti i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa.

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

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

6. Il Piano si attua mediante modalità diretta ~~[convenzionate]~~¹⁸⁸ 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]¹⁸⁹
- Interventi di sostituzione edilizia senza incremento della Superficie edificabile
- Mutamenti della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 81 della LR 65/2014 [e dell'articolo 67 delle presenti norme]¹⁹⁰)
- Installazione dei manufatti, di cui all'articolo 78 della LR 65/2014, unicamente per esigenze venatorie
- ~~[7. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione, ad eccezione di]~~¹⁹¹ 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 LR 65/2014).

187 Modifica attuata in conseguenza all'accoglimento dell'osservazione 661.68.

188 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587.58.

189, 661.27.

190 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.25.

191 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.68.

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.]¹⁹²

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

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

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

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

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

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

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

5. Il Piano si attua mediante modalità diretta ~~[convenzionate]~~¹⁹³ 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]¹⁹⁴

¹⁹² Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.68.

¹⁹³ Modifica apportata a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 158.3, 587.59, 461.2.

¹⁹⁴ Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.26, 661.27.

- [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 SE.]¹⁹⁵
- [Interventi di sostituzione edilizia ~~[senza incremento della Superficie edificabile]~~¹⁹⁶¹⁹⁷
- Mutamenti della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 81 della LR 65/2014 [e dell'articolo 67 delle presenti norme]¹⁹⁸)
- Installazione dei manufatti, di cui all'articolo 78 della LR 65/2014, unicamente per esigenze venatorie
- ~~[6. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione, ad eccezione di]~~¹⁹⁹
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 LR 65/2014).]²⁰⁰

[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.]²⁰¹

[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.]²⁰²

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

1. Identifica i tratti di reticolo idrografico interessati dalla presenza di formazioni ripariali arboree e/o alto-arbustive ad elevata idoneità per specie faunistiche e floristiche.
2. Il sistema si caratterizza per fitocenosi di piana alluvionale caratterizzate da formazioni boschive, boscaglie, arbusteti e fruticeti igrofilo o ripariali. Il settore è un

195 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 171.2, 461.2, 587.54, 608.1, 608.2, 608.3, 199.38, 382.2, 463.6, 288.1.

196 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.26.

197 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587.59.

198 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.25.

199 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 661.68.

200 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 661.68

201 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 247.1.

202 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 158.2, 247.1, 661.68

crocevia strategico per la sosta e la nidificazione della fauna presente, in particolare uccelli legati agli ambienti umidi.

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

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

- Conservazione integrale di tutte le formazioni forestali e arbustive.
- Tutela delle superfici attribuibili a Habitat di interesse comunitario, comprese le formazioni erbacee, steppiche e le zone umide perenni o temporanee.
- Mantenimento delle attuali superfici agricole, con conseguente divieto dell'espansione degli areali destinati a coltivazioni di qualunque tipologia.
- Divieto di edificazione o di ampliamento di manufatti preesistenti.
- [\[Divieto di installazione di serre e manufatti aziendali \(art. 70 LR 65/2014\).\]](#)²⁰³
- 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 [\[convenzionate\]](#)²⁰⁴ per gli interventi di:

- Mutamenti della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 81 della LR 65/2014 [\[e dell'articolo 67 delle presenti norme\]](#)²⁰⁵)

6. [\[In coerenza con gli indirizzi del PIT per la II invariante\]](#)²⁰⁶ non sono ammessi interventi di nuova edificazione.

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

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

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

203 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 661.68

204 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587.60.

205 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.25.

206 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.68

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 LR 65/2014).]²⁰⁷

4. [In coerenza con gli indirizzi del PIT per la II variante]²⁰⁸ non sono ammessi interventi di nuova edificazione o ampliamento di manufatti preesistenti.

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

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

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

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

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

4. Il Piano si attua mediante modalità diretta [convenzionata]²⁰⁹ 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]²¹⁰
- [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

207 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 661.68

208 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.68.

209 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587.61.

210 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.26, 661.27.

- seguito di demolizione di pertinenze o annessi non più in uso presenti nel resede, con l'obiettivo di una riqualificazione complessiva del contesto.]²¹¹
- Mutamenti della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 81 della LR 65/2014 [e dell'articolo 67 delle presenti norme]²¹²)
 - Installazione dei manufatti, di cui all'articolo 78 della LR 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 LR 65/2014).]²¹³

~~[5. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione~~ 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]²¹⁴.

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

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

- Du_A. Residenziale di nuova [realizzazione costruzione]²¹⁵
- Du_B. industriale e artigianale
- Du_C. Commerciale al dettaglio [di nuova costruzione]²¹⁶, ad esclusione della destinazione Du_C.4 (Attività di ristorazione e pubblici esercizi)
- Du_E. Direzionale e di servizio, ad esclusione della destinazione Du_E.3 – Servizi sanitari, scolastici, sociali, sportivi, ecc.
- Du_F. Commerciale all'ingrosso e depositi

~~[2. Nelle Aree agricole e forestali sono consentiti gli interventi finalizzati alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle indicazioni contenute nelle schede normative riguardanti edifici e complessi di interesse storico e testimoniale di cui all'Articolo 24 delle presenti Norme.]²¹⁷~~

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]²¹⁸

211 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 413.1, 199.38, 382.2, 463.6, 288.1, 587.54.

212 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.25.

213 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 661.68

214 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 437.2, 661.68.

215 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 345.1, 345.2, 587.62.

216 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 345.1.

217 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.27.

218 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.27.

- Ristrutturazione edilizia conservativa non comportante frazionamento [o cambio di destinazione d'uso]²¹⁹;
- Demolizione di edifici o manufatti senza ricostruzione
- Adeguamenti manufatti necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, ~~[che non comportino la realizzazione di volumi esterni che alterino la sagoma degli edifici]~~²²⁰.

[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 LR 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.]²²¹

[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.]²²²

Articolo 49 TR.A1 Ambiti agricoli di fondovalle

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

~~[2. In considerazione dell'assetto morfologico e della stretta correlazione con il sistema idrografico, sono da escludere nuove costruzioni (abitazioni e annessi).]~~²²³

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 ~~derivanti da trasferimento di crediti edilizi]~~²²⁴;

219 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.27.

220 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 575.9, 587.62.

221 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.68.

222 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.79.02.

223 Correzione di errore materiale in quanto la norma adottata prevedeva già la possibilità di costruire abitazioni ed annessi agricoli.

224 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 71.2, 119.4, 167.4, 269.1, 282.1, 382.2, 463.6, 575.11, 587.54, 199.38, 288.1 e dalle Osservazioni 71.1, 587.63 relativamente all'obbligo del ricorso ai diritti edificatori.

- Mutamenti della destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 81 della LR 65/2014) [e degli articoli 67 e 69 delle presenti norme]²²⁵ [~~qualora associati a trasferimenti di crediti edilizi~~]²²⁶;
- Installazione di manufatti (art. 78 LR 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.];²²⁷
- 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]²²⁸;
- 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~~ diritti edificatori]²²⁹;
 - d. cambio di destinazione e d'uso. Per la destinazione residenziale è prescritta la "Se" minima di mq [65 +00]²³⁰ per ciascun alloggio. Nel caso che il progetto preveda la realizzazione di più di due unità abitative questo dovrà essere oggetto di piano attuativo;
- piscine nonché impianti sportivi [~~ancorché~~]²³¹ ad uso pertinenziale privato, comportanti la trasformazione permanente di suolo.

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

~~— [Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;~~

~~— Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti;~~

~~— Interventi di sostituzione edilizia;]~~²³²

- Installazione di serre e manufatti aziendali (art. 70 LR 65/2014);
- Nuova edificazione di [~~annessi agricoli minimi;~~ 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 fondiari da coltivare di cui all'art. 73 comma 5 della L.R. 65/2014.];²³³

225 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.29.

226 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 587.63

227 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 119.4, 167.4, 269.1, 282.1, 322.1, 575.11, 587.63.

228 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.27, 661.26.

229 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 587.16

230 Modifica conseguente al parziale accoglimento dell'osservazione 466 e all'accoglimento dell'emendamento n. 16 Piomboni.

231 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.29.

232 Modifica apportata quale conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni inerenti le categorie di intervento sempre consentite nelle Aree agricole e forestali (TR.A).

233 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 661.68

~~— [Addizioni volumetriche (nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici di cui alle presenti Norme);]²³⁴~~

- Frazionamento delle unità immobiliari.

4.3. Il Piano si attua mediante Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale [da parte dell'imprenditore agricolo]²³⁵ 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]²³⁶ (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 83 della LR 65/2014[e dell'articolo 67 delle presenti norme]²³⁷);
- Mutamenti della destinazione d'uso di annessi agricoli [facenti parte delle dotazioni aziendali]²³⁸ in unità abitative (nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 73 comma 2 e delle limitazioni di cui all'art. 81 della LR 65/2014).

Articolo 50 TR.A2 Ambiti agricoli di alta pianura

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

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

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

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

- Addizioni volumetriche [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 ~~derivanti da trasferimento di crediti edilizi~~]²³⁹;
- Mutamenti della destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 81 della LR 65/2014)[e degli articoli 67 e 69 delle presenti norme]²⁴⁰ [~~qualora associati a trasferimenti di crediti edilizi~~]²⁴¹;
- Installazione di manufatti (art. 78 LR 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.;]²⁴²

234 Modifica apportata quale conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni inerenti le categorie di intervento sempre consentite nelle Aree agricole e forestali (TR.A).

235 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 661.68

236 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.28.

237 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.29.

238 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.28.

239 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 67.1, 71.2, 99.1, 119.4, 163.1, 167.4, 269.1, 282.1, 382.2, 463.6, 474.3, 575.11, 587.54, 587.64.

240 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.29.

241 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 587.63.

242 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 99.2, 119.4, 163.1, 167.4, 269.1, 282.1, 575.11, 587.64.

- 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]²⁴³;
- 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 +100]²⁴⁴ 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.]²⁴⁵

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

- ~~[Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;~~
- ~~Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti;~~
- ~~Interventi di sostituzione edilizia;]~~²⁴⁶
- Installazione di serre e manufatti aziendali (art. 70 LR 65/2014);
- Nuova edificazione di [~~annessi agricoli minimi;~~ 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 fondiari da coltivare di cui all'art. 73 comma 5 della L.R. 65/2014.];²⁴⁷
- ~~[Addizioni volumetriche (nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici di cui alle presenti Norme);]~~²⁴⁸
- 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.

243 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.27.

244 Modifica conseguente al parziale accoglimento dell'osservazione 466 e all'accoglimento dell'emendamento n. 16 Piomboni.

245 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 120.1, 163.1 e 474.3, 587.64.

246 Modifica apportata quale conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni inerenti le categorie di intervento sempre consentite nelle Aree agricole e forestali (TR.A).

247 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 661.68

248 Modifica apportata quale conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni inerenti le categorie di intervento sempre consentite nelle Aree agricole e forestali (TR.A).

- [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 LR 65/2014).]²⁴⁹

~~[3.4. Non è consentita la nuova edificazione e l'addizione volumetrica di abitazioni rurali]²⁵⁰ [nonché il mutamento di destinazione d'uso di annessi agricoli in unità abitative]²⁵¹.~~

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.²⁵²

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]²⁵³ non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni e annessi rurali nonché le addizioni volumetriche del patrimonio edilizio esistente.

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

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

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

249 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.29.

250 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 661.68

251 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.29.

252 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni 661.26, 661.27,661.29, 661.68.

253 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.68.

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 ~~derivanti da trasferimento di crediti edilizi~~]²⁵⁴;
- Mutamenti della destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 81 della LR 65/2014) [e degli articoli 67 e 69 delle presenti norme]²⁵⁵ [~~qualora associati a trasferimenti di crediti edilizi~~]²⁵⁶;
- Installazione di manufatti (art. 78 LR 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.;]²⁵⁷
- 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]²⁵⁸;
- 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~~ ~~altra o altre unità immobiliari residenziali~~]²⁵⁹, sono ammessi interventi di
 - a. ristrutturazione edilizia;
 - b. sostituzione edilizia;
 - c. trasferimento volumetrico anche derivante da [~~crediti edilizi~~ ~~diritti edificatori~~]²⁶⁰;
 - d. cambio di destinazione e d'uso. Per la destinazione residenziale è prescritta la "Se" minima di mq [65 ~~100~~]²⁶¹ per ciascun alloggio. Nel caso che il

254 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 71.2, 74.1, 78.1, 118.1, 119.4, 131.1, 132.1, 132.2, 167.4, 197.2, 199.38, 249.2, 250.3, 254.2, 255.2, 269.1, 282.1, 288.1, 293.1, 319.1, 320.1, 364.1, 382.2, 463.6, 473.3, 575.11, 587.54, 587.66, 642.1.

255 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.29.

256 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni 132.2 e 587.66

257 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 74.1, 74.2, 78.2, 118.2, 119.4, 131.2, 132.1, 132.3, 167.4, 197.1, 209.1, 269.1, 282.1, 293.1, 320.1, 364.1, 364.2, 575.11, 587.66.

258 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.27 e 661.26.

259 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 643.1

260 Modifica conseguente all'accoglimento delle osservazioni 661.26, 661.27.

261 Modifica conseguente al parziale accoglimento dell'osservazione 466 e all'accoglimento

progetto preveda la realizzazione di più di due unità abitative questo dovrà essere oggetto di piano attuativo;

- piscine nonché impianti sportivi ~~[ancorché]~~²⁶² ad uso pertinenziale privato, comportanti la trasformazione permanente di suolo.

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

- ~~— [Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;~~
- ~~— Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti;~~
- ~~— Interventi di sostituzione edilizia;]~~²⁶³
- Installazione di serre e manufatti aziendali (art. 70 LR 65/2014) ;
- Nuova edificazione di ~~[annessi agricoli minimi;~~ 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 fondiariae da coltivare di cui all'art. 73 comma 5 della L.R. 65/2014.;]²⁶⁴
- ~~— [Addizioni volumetriche (nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici di cui alle presenti Norme);]~~²⁶⁵
- Frazionamento delle unità immobiliari.

5.3. Il Piano si attua mediante Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale ~~[da parte dell'imprenditore agricolo]~~²⁶⁶ 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]~~²⁶⁷ (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 83 della LR 65/2014 ~~[e dell'articolo 67 delle presenti norme]~~²⁶⁸);
- Mutamenti della destinazione d'uso di annessi agricoli ~~[facenti parte delle dotazioni aziendali]~~²⁶⁹ in unità abitative (nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 73 comma 2 e delle limitazioni di cui all'art. 81 della LR 65/2014).

Articolo 53 TR.A5 Ambiti agricoli di pianura - Valdichiana

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

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

dell'emendamento n. 16 Piomboni.

262 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.29.

263 Modifica apportata quale conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni inerenti le categorie di intervento sempre consentite nelle Aree agricole e forestali (TR.A).

264 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 661.68

265 Modifica apportata quale conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni inerenti le categorie di intervento sempre consentite nelle Aree agricole e forestali (TR.A).

266 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.28.

267 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.28.

268 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.29.

269 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.28.

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 ~~derivanti da trasferimento di crediti edilizi~~²⁷⁰;
- Mutamenti della destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 81 della LR 65/2014)[e degli articoli 67 e 69 delle presenti norme]²⁷¹ [~~qualora associati a trasferimenti di crediti edilizi~~]²⁷²;
- Installazione di manufatti (art. 78 LR 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.];²⁷³
- 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]²⁷⁴;
- 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 ~~crediti edilizi~~]²⁷⁵;
 - d. cambio di destinazione e d'uso. Per la destinazione residenziale è prescritta la "Se" minima di mq [65 100]²⁷⁶ per ciascun alloggio. Nel caso che il progetto preveda la realizzazione di più di due unità abitative questo dovrà essere oggetto di piano attuativo;
- piscine nonché impianti sportivi [~~ancorché~~]²⁷⁷ ad uso pertinenziale privato, comportanti la trasformazione permanente di suolo.

270 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 71.2, 93.2, 119.4, 167.4, 199.38, 269.1, 282.1, 382.2, 463.6, 575.11, 587.54, 587.67.

271 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.29.

272 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 587.67.

273 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 119.4, 167.4, 269.1, 282.1, 442.1, 575.11, 587.67.

274 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.27 e 661.26.

275 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 587.16

276 Modifica conseguente al parziale accoglimento dell'osservazione 466 e all'accoglimento dell'emendamento n. 16 Piomboni.

277 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.29.

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

- ~~[Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;~~
- ~~Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti;~~
- ~~Interventi di sostituzione edilizia;]~~²⁷⁸
- Installazione di serre e manufatti aziendali (art. 70 LR 65/2014) ;
- Nuova edificazione di ~~[annessi agricoli minimi;~~ 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 fondiariae da coltivare di cui all'art. 73 comma 5 della L.R. 65/2014.;]²⁷⁹
- ~~[Addizioni volumetriche (nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici di cui alle presenti Norme);]~~²⁸⁰
- Frazionamento delle unità immobiliari.

4.3. Il Piano si attua mediante Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale ~~[da parte dell'imprenditore agricolo]~~²⁸¹ 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]~~²⁸² (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 83 della LR 65/2014 ~~[e dell'articolo 67 delle presenti norme]~~²⁸³);
- Mutamenti della destinazione d'uso di annessi agricoli ~~[facenti parte delle dotazioni aziendali]~~²⁸⁴ in unità abitative (nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 73 comma 2 e delle limitazioni di cui all'art. 81 della LR 65/2014 ~~[e dell'articolo 67 delle presenti norme]~~²⁸⁵).

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 poderal e 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.

278 Modifica apportata quale conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni inerenti le categorie di intervento sempre consentite nelle Aree agricole e forestali (TR.A).

279 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 661.68

280 Modifica apportata quale conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni inerenti le categorie di intervento sempre consentite nelle Aree agricole e forestali (TR.A).

281 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni 661.68.

282 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.28.

283 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.29.

284 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.28.

285 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.29.

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]²⁸⁶.

3.3 Non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni [~~e annessi rurali~~]²⁸⁷ nonché l'addizione [~~volumetriche volumetrica~~]²⁸⁸ 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.]²⁸⁹

Articolo 55 TR.A7 Ambiti agricoli collinari

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

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

3. Non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni [~~e annessi rurali~~]²⁹⁰.

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 ~~derivanti da trasferimento di crediti edilizi~~]²⁹¹;
- Mutamenti della destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 81 della LR 65/2014)[~~e degli articoli 67 e 69 delle presenti norme~~]²⁹² [~~qualora associati a trasferimenti di crediti edilizi~~]²⁹³;

286 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.27 e 661.26.

287 Modifica apportata in conseguenza dell'accoglimento dell'Osservazione 661.68

288 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.30.

289 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni 661.30, 661.68.

290 Correzione di errore materiale in quanto la norma adottata prevedeva già la possibilità di realizzazione degli annessi agricoli all'interno dell'ambito TRA7.

291 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 25.2, 71.2, 119.4, 167.4, 269.1, 282.1, 286.1, 325.3, 382.2, 463.6, 575.11, 587.54, 587.69.

292 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.29.

293 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 587.69.

- Installazione di manufatti (art. 78 LR 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.;]²⁹⁴
- 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]²⁹⁵;
- 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 ~~crediti edilizi~~]²⁹⁶;
 - d. cambio di destinazione e d'uso. Per la destinazione residenziale è prescritta la "Se" minima di mq [65 +00]²⁹⁷ per ciascun alloggio. Nel caso che il progetto preveda la realizzazione di più di due unità abitative questo dovrà essere oggetto di piano attuativo;
- piscine nonché impianti sportivi [~~ancorché~~]²⁹⁸ ad uso pertinenziale privato, comportanti la trasformazione permanente di suolo.

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

- [~~Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;~~
- [~~Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti;~~
- [~~Interventi di sostituzione edilizia;~~]²⁹⁹
- Installazione di serre e manufatti aziendali (art. 70 LR 65/2014);
- Nuova edificazione di [~~annessi agricoli minimi;~~ 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 fondiariae da coltivare di cui all'art. 73 comma 5 della L.R. 65/2014.;]³⁰⁰
- [~~Addizioni volumetriche (nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici di cui alle presenti Norme);~~]³⁰¹
- Frazionamento delle unità immobiliari.

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

294 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 25.2, 119.4, 167.4, 269.1, 282.1, 286.1, 325.3, 575.11, 587.69.

295 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.27 e 661.26.

296 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.29.

297 Modifica conseguente al parziale accoglimento dell'osservazione 466 e all'accoglimento dell'emendamento n. 16 Piomboni.

298 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.29.

299 Modifica apportata quale conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni inerenti le categorie di intervento sempre consentite nelle Aree agricole e forestali (TR.A).

300 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 661.68

301 Modifica apportata quale conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni inerenti le categorie di intervento sempre consentite nelle Aree agricole e forestali (TR.A).

- Nuova edificazione di annessi agricoli;
- Mutamenti della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali [facenti parte delle dotazioni aziendali]³⁰² (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 83 della LR 65/2014);
- Mutamenti della destinazione d'uso di annessi agricoli [facenti parte delle dotazioni aziendali]³⁰³ in unità abitative (nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 73 comma 2 e delle limitazioni di cui all'art. 81 della LR 65/2014 [e dell'articolo 67 delle presenti norme]³⁰⁴).

[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.]³⁰⁵

Articolo 56 TR.A8 Versanti agricoli terrazzati

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

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

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

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

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

~~[4.1. Non sono consentiti ulteriori interventi attuabili mediante modalità diretta.]³⁰⁶~~

4.1. Il Piano si attua mediante modalità diretta ~~[da parte dell'imprenditore agricolo]~~³⁰⁷, 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]³⁰⁸;

302 Comma modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.28.

303 Comma modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.28.

304 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.29.

305 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 661.26, 661.27, 661.28, 661.29, 661.68

306 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.31

307 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 587.70.

308 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.27.

- [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.]³⁰⁹
- [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]³¹⁰

~~[4.2. Non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni]³¹¹ [e annessi rurali]³¹² [nonché l'addizione volumetrica del patrimonio edilizio esistente]³¹³.~~

[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.]³¹⁴

[4.3 Per le aziende agricole superiori a 1,5 ettari è consentita l'installazione 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.]³¹⁵

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 i "~~Centri antichi ed aggregati~~" identificati e disciplinati dal PTCP di Arezzo]³¹⁶.

2. Le categorie di intervento consentite sul patrimonio edilizio esistente, sono indicate e dettagliate nelle relative Schede normative, coerentemente con quanto definito nella Legge Regionale L.R. 65/2014. Gli interventi devono comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- salvaguardare il patrimonio insediativo tradizionale di interesse paesaggistico e garantire il mantenimento e il recupero dei caratteri di ruralità del nucleo;

309 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 29.1, 53.1, 55.1, 67.1, 71.2, 164.1, 165.1, 168.2, 203.4, 210.1, 212.1, 355.1, 367.1, 371.1, 416.1, 423.1, 463.6, 475.2, 550.2, 569.1, 587.54, 632.1.

310 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.31

311 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 661.68

312 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 218.1.

313 Modifica introdotta come conseguenza dell'accoglimento delle Osservazioni n. 55.1, 164.1, 165.1, 168.2, 203.4, 355.1, 367.1, 371.1, 475.2, 550.2, 632.1.

314 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni 55.1, 164.1, 165.1, 168.2, 203.4, 218.1, 236.1, 238.1, 276.1, 341.1, 342.1, 348.2, 355.1, 367.1, 371.1, 372.2, 437.1, 437.2, 475.2, 550.2, 617.1, 632.1, 661.68, 673.2.

315 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni 218.1, 236.1, 238.1, 276.1, 341.1, 342.1, 348.2, 372.2, 437.1, 437.1, 437.2, 617.1, 673.2.

316 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.32.

- assicurare il rispetto della morfologia insediativa originaria e dei tipi edilizi originari di interesse storico testimoniale in relazione ad eventuali interventi di trasformazione e di ampliamento o alla realizzazione dei servizi e delle infrastrutture necessarie alle popolazioni residenti.

3. ~~[Per i nuclei rurali privi di relativa scheda normativa e]~~³¹⁷ Per gli edifici per i quali la Scheda Norma non prescrive un intervento specifico, sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia conservativa.

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

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

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

~~[7. È consentita la realizzazione di piscine nonché impianti sportivi ad uso pertinenziale privato, comportanti la trasformazione permanente di suolo.]~~^{318]}³¹⁹

[5. Per quanto non diversamente specificato vale la disciplina relativa ai centri antichi ed aggregati di cui all'art. 24 delle presenti norme.]³²⁰

317 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.32.

318 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 587.71.

319 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.32.

320 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.32.

Sezione II Disciplina delle aree di rispetto e salvaguardia

Articolo 58 Ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici

1. Gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici (art. 66 LR 65/2014) sono aree ad elevato valore paesaggistico il cui assetto concorre alla valorizzazione degli insediamenti di cui costituiscono il contesto di riferimento. Definiti dal PIT/PPR quale "intorno territoriale", sono costituiti dalle aree in stretta relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il patrimonio insediativo di valore storico culturale, identitario e testimoniale dei centri e dei nuclei storici.

2. Gli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici [considerano comprendono]³²¹ 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.]³²²

3. In tali ambiti di tutela paesaggistica [, integrale o attenuata,]³²³ 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.]³²⁴

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 Piano]³²⁵ 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

321 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 321.2 e 671.1 e del Punto n. 11 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana.

322 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.33 e 321.2

323 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.33 e 321.2

324 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.33 e 321.2

325 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 321.2

nuova edificazione .]³²⁶[[fatte salve le eccezioni stabilite ai precedenti commi 3, 3.1 e 3.2.]³²⁷

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.

326 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.33.

327 Modifica apportata in conseguenza dell'accoglimento delle Osservazioni 661.33 e 321.2.

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

Articolo 60 Aree di pertinenza delle ville ~~[e degli edifici specialistici e giardini di non comune bellezza ed edifici specialistici antichi]~~³²⁸

1. Identificano i perimetri delle aree di pertinenza degli edifici specialistici, ville ed edifici rurali di pregio. ~~[Gli interventi ammessi sono indicati nelle relative Schede normative di cui all'Articolo 24.]~~³²⁹

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

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

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

~~[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.]~~³³⁰

Articolo 61 Ambito di salvaguardia del pedecolle di Rigutino e Policiano

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

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

328 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.34,

329 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.34,

330 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.34,

~~[3. Nell'ambito di un Piano Aziendale le aree agricole e forestali, ricomprese all'interno di tali ambiti, possono comunque concorrere al raggiungimento della superficie minima di intervento.]³³¹~~

Articolo 62 Rilievi insulari

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

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

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

~~[4. Nell'ambito di un Piano Aziendale le aree agricole e forestali, ricomprese all'interno di tali ambiti, possono comunque concorrere al raggiungimento della superficie minima di intervento.]³³²~~

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.

331 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.35.

332 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.35.

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

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

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

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

Articolo 64 Viabilità storica

1. Per le strade individuate come viabilità storica ~~[nella tavola C2 Carta del patrimonio territoriale del Piano Strutturale]~~³³³ 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

333 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.36.

terre stabilizzate che utilizzino l'inerte tipico dei luoghi; il drenaggio delle acque meteoriche è assolto da canalette trasversali alla carreggiata o da fossette laterali parallele al percorso.

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

Capo III DISPOSIZIONI PER IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NEL TERRITORIO RURALE

Articolo 65 Interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente

1. Gli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, nel rispetto dei limiti e condizioni previste dalle presenti Norme [per i diversi ambiti urbanistici omogenei] ed a condizione che siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storica testimoniale [~~Articolo 24 delle presenti norme~~], sono³³⁴:

- sugli edifici con destinazione d'uso agricola, in assenza di programma aziendale, sono consentiti gli interventi di cui al comma 1 dell'art. 71 della LR 65/2014;
- sugli edifici con destinazione d'uso agricola, mediante programma aziendale, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 72 della LR 65/2014;
- sugli edifici con destinazione d'uso non agricola sono consentiti gli interventi di cui al comma 1 [e al comma 2]³³⁵ dell'art. 79 della LR 65/2014.

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

- a. che le unità immobiliari residenziali originate nel complesso edilizio (inteso come insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile), risultino con una Superficie edificabile Se non inferiore a [~~80 mq.~~ 65 mq]³³⁶;
- 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]³³⁷; [~~tali locali devono essere obbligatoriamente collocati al piano terreno o al piano interrato o seminterrato~~]³³⁸.

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

~~Articolo 66 [Usi compatibili degli edifici esistenti]~~

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

- ~~a. per gli edifici a destinazione d'uso agricola, gli usi consentiti sono quelli di abitazioni, annessi e depositi di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole ed agriturismo;~~
- ~~b. per gli edifici a destinazione d'uso residenziale sono ammesse anche le attività ricettive (Du_D), le attività di servizio pubbliche e le attività direzionali e di servizio, quali quelle di strutture associative nei settori socio-sanitario e culturale e gli studi~~

334 Comma così modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.37.

335 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 142.1.

336 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 466.6, 587.72 e dell'emendamento Piomboni n. 16.

337 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 383.2.

338 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento Piomboni n. 16.

- ~~professionali; in ogni caso gli edifici ed i manufatti pertinenziali devono rimanere funzionalmente connessi all'edificio principale;~~
- ~~c. per gli edifici strumentali agricoli o comunque con uso di rimessa e deposito è ammesso il mutamento di destinazione d'uso ad attività di servizio pubbliche, studi professionali, attività artigianali;~~
- ~~d. per gli edifici destinati ad attività specialistiche, artigianali e industriali e altre attività comunque non agricole presenti nel territorio rurale, sono ammesse le attività compatibili con il contesto rurale, ovvero attività di servizi per l'agricoltura, per l'ambiente e manutenzioni ambientali, magazzini e depositi, attività di trasformazione di prodotti agricoli, forestali e allevamento; è possibile anche il riutilizzo a fini agricoli, ai sensi e nei modi di cui all'art. 75 della L.R. 65/2014.~~
- ~~2. Nel caso di interventi di recupero per attività turistico-ricettive, qualora consentito dalle presenti Norme, sono inoltre ammessi:~~
- ~~a. gli usi per le attività di somministrazione di alimenti e bevande, esclusivamente nei locali posti al piano terreno;~~
- ~~b. gli usi per le attività sportive e ricreative, purché sia assicurata l'unitarietà gestionale e strutturale tra queste e le strutture ricettive.]³³⁹~~

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

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

2. Fermo restando l'obbligo di garantire la conservazione dei manufatti di interesse storico-documentale, eventuali [~~rustici minori,~~] stalletti, porcilaie, pollai, forni, pozzi ecc. in muratura possono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive ma non possono essere riutilizzati se non come locali accessori [~~di servizio e di integrazione dell'abitazione o di altre destinazioni d'uso degli edifici principali]~~³⁴⁰.

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

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

339 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 117.3, 119.9, 129.4, 145.1, 463.4, 661.38.

340 Comma modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.39.

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.]³⁴¹

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

Le unità immobiliari residenziali originate nel complesso edilizio (insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile) devono risultare con una Superficie edificabile Se non inferiore a ~~[80 mq]~~ 65 mq]³⁴².

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 podereale.

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

341 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.39 nonché n. 119.6, 142.3.

342 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 466.6 e dell'emendamento Piomboni n. 16.

complessi vegetazionali ornamentali, le ragnaie, gli orti domestici, i cortili, gli spazi di sosta e simili, che siano relativi alle attività agricole o meno.

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

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

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

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

~~[Se di nessun valore e nel caso in cui siano realizzati con materiali precari o incongrui sempreché legittimi — possono essere demoliti e ricostruiti come superfici non residenziali a parità di Superficie edificabile Se nel resede di pertinenza, anche in diversa collocazione, purché finalizzata alla complessiva razionalizzazione ed al riordino degli spazi e delle funzioni pertinenziali, evitando in ogni caso di impegnare vedute panoramiche. Non è comunque ammessa la ricostruzione in adiacenza a edifici costitutivi del patrimonio storico (Articolo 24 delle presenti norme).]~~³⁴³

Articolo 69 Edifici e attività produttive[, commerciali]³⁴⁴, [Direzionale e di servizio e Turistico-]³⁴⁵ricettive [esistenti]³⁴⁶ diffuse nel territorio rurale

1. Per gli edifici destinati ad attività produttive, [commerciali,]³⁴⁷ [direzionali e di servizio e Turistico]³⁴⁸ ricettive [esistenti]³⁴⁹, 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.]³⁵⁰

343 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.39.

344 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 88.1, 117.2, 119.8, 129.3, 230.2, 230.4, 245.1, 245.2, 341.2, 345.1, 363.1, 390.2, 463.2, 463.3, 551.4, 636.2 e 673.1.

345 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento Piomboni n. 10.

346 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 88.1, 117.2, 119.8, 129.3, 230.2, 230.4, 245.1, 245.2, 341.2, 345.1, 363.1, 390.2, 463.2, 463.3, 551.4, 636.2 e 673.1.

347 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 88.1, 117.2, 119.8, 129.3, 230.2, 230.4, 245.1, 245.2, 341.2, 345.1, 363.1, 390.2, 463.2, 463.3, 551.4, 636.2 e 673.1.

348 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento Piomboni n. 10.

349 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 88.1, 117.2, 119.8, 129.3, 230.2, 230.4, 245.1, 245.2, 341.2, 345.1, 363.1, 390.2, 463.2, 463.3, 551.4, 636.2 e 673.1.

350 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 88.1, 117.2, 119.8, 129.3, 230.2, 230.4, 245.1, 245.2, 341.2, 345.1, 363.1, 390.2, 463.2, 463.3, 551.4, 636.2 e 673.1.

2. Mediante modalità diretta sono consenti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- ristrutturazione
- [interventi pertinenziali;]³⁵¹
- [addizione volumetrica e nuova costruzione nei limiti del 20% della Superficie edificabile (Se) esistente;]³⁵²
- [sostituzione edilizia nell'ambito del resede.]³⁵³

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

~~— nuova costruzione fino ad un massimo del 20% 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.]³⁵⁴~~

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

- [addizione volumetrica e]³⁵⁵ nuova costruzione oltre al 20% 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.]³⁵⁶

5. La nuova costruzione di cui al punto 4 è consentita solo ~~[a fronte di trasferimento di Superficie edificabile Se esistente~~ ricorrendo ai diritti edificatori]³⁵⁷ secondo le modalità indicate all'Articolo 23.

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

- Du_A. Residenziale [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.]³⁵⁸
- Du_C. Commerciale al dettaglio[, salvo la destinazione Du_C.4- Attività di ristorazione e pubblici esercizi]³⁵⁹

351 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 88.1, 117.2, 119.8, 129.3, 230.2, 230.4, 245.1, 245.2, 341.2, 345.1, 363.1, 390.2, 463.2, 463.3, 551.4, 636.2 e 673.1.

352 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 88.1, 117.2, 119.8, 129.3, 230.2, 230.3, 230.4, 245.1, 245.2, 341.2, 345.1, 363.1, 390.2, 463.2, 463.3, 551.4, 636.2 e 673.1.

353 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 88.1, 117.2, 119.8, 129.3, 230.2, 230.4, 245.1, 245.2, 341.2, 345.1, 363.1, 390.2, 463.2, 463.3, 551.4, 636.2 e 673.1.

354 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 88.1, 117.2, 119.8, 129.3, 230.2, 230.4, 245.1, 245.2, 341.2, 345.1, 363.1, 390.2, 463.2, 463.3, 551.4, 636.2 e 673.1.

355 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 661.40.

356 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 88.1, 117.2, 119.8, 129.3, 230.2, 230.4, 245.1, 245.2, 341.2, 345.1, 363.1, 390.2, 463.2, 463.3, 551.4, 636.2 e 673.1.

357 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento Piomboni n. 10.

358 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento Piomboni n. 10.

359 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 88.1, 117.2, 119.8, 129.3, 230.2, 230.4, 245.1, 245.2, 341.2, 345.1, 363.1, 390.2, 463.2, 463.3, 551.4, 587.74, 636.2 e

- ~~[Du_D. Turistico ricettiva]³⁶⁰~~
- ~~[Du_E. Direzionale e di servizio]³⁶¹~~
- ~~[DU_F. Commerciale all'ingrosso e depositi]³⁶²~~

[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.
- Du_B. Industriale artigianale
- DU_C commerciale al dettaglio salvo la destinazione Du_C.4- Attività di ristorazione e pubblici esercizi.]³⁶³

673.1.

360 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 345.1 e dell'emendamento Piomboni n. 10.

361 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 661.40.

362 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento Piomboni n. 10.

363 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento Piomboni n. 10.

Capo IV DISPOSIZIONI PER GLI INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

Articolo 70 Criteri di localizzazione

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

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

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

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

Articolo 71 Caratteri tipologici

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

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

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

- i caratteri dell'intorno e le sistemazioni esterne: pavimentazioni, sistemazioni a verde.
3. Nella realizzazione degli interventi devono essere rispettati i seguenti criteri tipologici:
- forma regolare e compatta del corpo edilizio;
 - altezza massima delle abitazioni 2 piani comunque non superiore a 7,20 m. [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;
 - ~~— localizzazione al piano terra, in continuità o nelle immediate vicinanze degli edifici. È ammesso un livello interrato solo se l'autorimessa è in continuità con l'edificio principale;~~
 - unico vano [~~le eventuali tamponature perimetrali, il manto di copertura e gli infissi sono coerenti con i caratteri del luogo~~];
 - sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che vincoli la destinazione ed il manufatto quale pertinenza. [Le superfici ad autorimessa non potranno comunque eccedere le dotazioni minime di parcheggio, definite nelle presenti Norme.]³⁶⁴

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 ml, è consentita entro la [Superficie Coperta 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

364 Comma modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.41.

consentano la realizzazione senza che sia alterato l'andamento del profilo del terreno ~~[, e purché il lato a monte sia interrato per almeno 3 /4 della sua altezza netta]~~. E' ammesso altresì un livello seminterrato ad uso accessorio in caso di ampliamento di edifici esistenti che ne siano già provvisti.³⁶⁵

~~[2. E' consentita la realizzazione di locali interrati da adibire ad autorimessa con esclusione degli edifici costitutivi del patrimonio storico (Articolo 24 delle presenti norme) Le superfici ad autorimessa non potranno comunque eccedere le dotazioni minime di parcheggio, definite nelle presenti Norme.]³⁶⁶~~

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.

365 Comma modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.42.

366 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.42.

Articolo 74 Recinzioni dei fondi agricoli

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

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

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

3. Altezza massima complessiva della recinzione:

- equini: esclusivamente in legno di altezza non superiore a 2,00 m;
- addestramento cani: esclusivamente in rete metallica di altezza non superiore a 2,00 m;
- ovini-caprini: 1,50 m;
- suini: 0,70 m.

4. Dovranno essere previste aperture adeguate e sufficienti all'accesso di mezzi di emergenza per interventi urgenti in caso di incendio o grave calamità naturale.

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

6. Per la protezione delle colture di pregio del territorio dalla fauna selvatica è consentita l'installazione di recinzioni metalliche a maglia rettangolare e/o recinzioni elettrificate a bassa intensità, fino a un'altezza massima di 2,50 mt., con supporti in pali di legno.

Capo V MODALITÀ DI INTERVENTO NEL TERRITORIO RURALE

Articolo 75 Soggetti e modi di intervento

1. Nel territorio rurale, comunque classificato dal presente Titolo, il Piano Operativo si attua mediante interventi promossi e realizzati da imprenditori agricoli o mediante interventi promossi e realizzati da altri soggetti.
2. L'imprenditore agricolo interviene mediante:
 - Intervento edilizio diretto;
 - Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale.
3. Gli altri soggetti, diversi dall'imprenditore agricolo, operano [~~mediante Intervento edilizio diretto~~]³⁶⁷ nel rispetto di quanto disciplinato dalle presenti Norme.
4. Gli interventi edilizi in capo ai soli imprenditori agricoli a titolo principale non sono onerosi ai sensi di legge.

Sezione I Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo

Articolo 76 Trasformazioni consentite mediante intervento edilizio diretto

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

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

1. Le aziende agricole dotate delle superfici aziendali minime, possono installare o realizzare i seguenti manufatti ad uso agricolo anche in assenza di Piano aziendale:
 - manufatti aziendali temporanei semplicemente ancorati al suolo e senza opere murarie, che presentano spiccate caratteristiche di temporaneità, realizzati per un periodo non superiore a due anni (art. 70 c. 1 L.R. 65/2015);
 - manufatti aziendali temporanei semplicemente ancorati al suolo e senza opere murarie, realizzati per un periodo superiore a due anni (art. 70 c. 3 lettera a) L.R. 65/2015).

³⁶⁷ Correzione errore materiale in quanto i cambi di destinazione d'uso correlati a frazionamenti che comportano la realizzazione di più di 2 unità abitative si realizzano con Piano attuativo.

2. L'installazione e realizzazione dei manufatti aziendali di cui al comma precedente, è consentita nell'intero territorio rurale, ove non diversamente disposto dalle presenti Norme.

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

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

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

5. Le serre temporanee e le serre con copertura stagionale per lo svolgimento dell'attività delle aziende agricole, sono realizzate con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorate a terra, con Se massima di mq [~~500~~: 1.000]³⁶⁸

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

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

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

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

- Manutenzione straordinaria, non comportante frazionamento delle unità immobiliari (art. 135, comma 2, lettera b, LR 65/2014);
- Restauro e risanamento conservativo, non comportante frazionamento delle unità immobiliari (art. 135, comma 2, lettera c, LR 65/2014);
- Ristrutturazione edilizia conservativa (art. 135, comma 2, lettera d, LR 65/2014);
- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (art. 134, comma 1, lettera h, LR 65/2014);

³⁶⁸ Modifica introdotta a seguito accoglimento dell'osservazione 587.76.

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

Articolo 79 Manufatti aziendali che necessitano trasformazioni permanenti al suolo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sezione II Disciplina delle trasformazioni con Piano Aziendale

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

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

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

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

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

~~— [nuova edificazione di una o più abitazioni rurali;~~

- ~~riconversione e]~~³⁶⁹ trasferimento di volumetrie agricole anche dismesse per realizzare abitazioni rurali;
- nuova edificazione di annessi e di abitazioni rurali nelle ~~[aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale~~ aree di rispetto e salvaguardia]³⁷⁰;
- 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 DPGR 25 agosto 2016.

Articolo 83 Interventi di miglioramento paesaggistico ambientale

1. Gli interventi connessi all'attività agricola da attuare attraverso Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), sono subordinati alla sottoscrizione di specifico impegno riguardante le seguenti azioni:

- a. mantenere, ripristinare e migliorare gli elementi strutturanti il territorio agricolo quali il reticolo delle acque, i terrazzamenti ed i ciglionamenti, i percorsi e la viabilità esistente, le fasce di vegetazione riparia e le siepi alberate che caratterizzano il paesaggio della pianura, la trama degli scoli per il deflusso naturale delle acque di superficie, la trama dei corsi d'acqua e della viabilità storica;
- b. favorire la messa a coltura dei campi abbandonati, il controllo sui recenti assetti colturali e la definizione del limite fisico del bosco;

369 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587.77.

370 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 661.43.

- c. utilizzare tecniche di impianto e specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei luoghi, in particolare relativamente a filari alberati o isolati di delimitazione dei fondi agricoli e lungo i percorsi;
 - d. limitare il ricorso ad interventi che producono impermeabilizzazione del suolo;
 - e. evitare la recinzione di fondi agricoli, dei prati-pascolo e delle aree boscate, salvo diverse prescrizioni dei Piani di settore;
 - f. verificare preliminarmente la necessità di realizzare interventi di regimazione idraulica o di consolidamento dei terreni;
 - g. definire preliminarmente le modalità di smaltimento dei reflui e dell'approvvigionamento idrico adottando soluzioni impiantistiche e trattamento dei reflui conformi al DPGR 8/09/2008 n. 46/R e s.m.i. privilegiando, ove possibile, il collettamento dei reflui alla rete fognaria pubblica esistente;
 - h. prevedere il ripristino degli eventuali luoghi degradati.
2. Nelle aree individuate dal PTCP come "maglia fitta" sono prescritti:
- a. la tutela integrale delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale (piante arboree e siepi), della viabilità campestre e del disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti;
 - b. la limitazione delle operazioni di accorpamento dei campi a quelle che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante;
 - c. il divieto di eliminare le piantate residue poste in fregio alla viabilità campestre o al bordo dei campi.

Articolo 84 Superfici fondiarie minime e parametri dimensionali³⁷¹

[1. Per il dimensionamento delle ~~Le~~ superfici fondiarie minime, di cui art. 5 del Regolamento 63/R/2016 della L.R. 65/2014, da mantenere in produzione per consentire la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli, ~~sono disciplinate in coerenza con~~ 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

³⁷¹ Articolo modificato a seguito dell'accoglimento 557.5.

seminativi e prati	10
castagneto da frutto	25
pascolo	30
bosco alto fusto, misto	50
bosco ceduo	60

3. Per le aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale operatori biologici di cui all'articolo 3 della L.R. n. 49/1997, le superfici fondiarie minime di cui al comma 1 del presente articolo sono ridotte del 30 per cento.

4. Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime previste dal comma 1 del presente articolo.

5. Per il frazionamento di fondi aziendali valgono i parametri di riferimento riportati all'art. 8 degli allegati normativi del PTC della Provincia di Arezzo.

6. Le variazioni delle superfici fondiarie minime, conseguenti a provvedimenti della Regione o della Provincia, sono automaticamente recepite dalla presente disciplina senza che ciò costituisca variante all'atto di governo.

Articolo 85 Interventi di nuova edificazione

1. La costruzione di nuovi edifici rurali è consentita all'imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti.

2. La costruzione di nuovi edifici destinati ad abitazioni rurali e annessi agricoli, ove consentita dalle presenti Norme per le diverse Aree agricole e forestali (TR.A), è subordinata all'approvazione del Programma Aziendale, nel rispetto dei parametri fondiari e dimensionali di cui all'Articolo 84.

3. È consentita la riconversione o il trasferimento di volumetrie esistenti a destinazione agricola non più necessarie, con l'obiettivo di una riqualificazione complessiva del contesto che deve risultare dagli elaborati a corredo del PAPMAA e ferma restando la quota di annessi agricoli da mantenere a servizio del fondo.

Articolo 86 Abitazioni rurali tramite PAPMAA

1. Fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, l'azienda agricola con un fondo dotato delle superfici fondiarie minime può richiedere la realizzazione di nuove abitazioni rurali attraverso il PAPMAA.

2. La realizzazione di nuove abitazioni rurali è consentita ove ne sia dimostrata la necessità in rapporto alla conduzione aziendale, nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 4 del DPGR 63/R del 2016 e di quanto disciplinato dalle presenti Norme per le diverse Aree agricole e forestali (TR.A).

3. La dimensione massima ammissibile per ogni unità abitativa, come disciplinata dal PTCP, non può essere maggiore di 150 mq di superficie edificabile dei vani abitabili. La dimensione minima ammissibile è stabilita in 80 mq di Superficie edificabile Se. La dimensione massima ammissibile di superficie non residenziale o accessoria (Snr) per ogni unità abitativa è stabilita in 50 mq.

4. L'altezza delle nuove costruzioni non potrà superare due piani fuori terra, con altezze nette interne non superiori a 2,90 ml; qualora l'eventuale piano seminterrato misuri fuori terra oltre 1,20 ml, l'altezza dell'edificio dovrà essere ridotta ad un solo piano.

5. I locali in tutto o in parte interrati dovranno essere compresi entro la proiezione della Superficie Coperta del fabbricato.

Articolo 87 Annessi agricoli tramite PAPMAA

1. Fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, l'azienda agricola con un fondo dotato delle superfici fondiari minime può richiedere la realizzazione di annessi agricoli attraverso il PAPMAA.

2. La realizzazione di annessi agricoli è consentita nel rispetto di quanto disciplinato dalle presenti Norme per le diverse Aree agricole e forestali (TR.A).

3. Gli annessi agricoli stabili sono costruzioni destinate in via esclusiva ad usi agricolo - produttivi o di supporto alle attività aziendali, ivi comprese quelle faunistico - venatorie; la costruzione di nuovi annessi agricoli è consentita nel rispetto dei seguenti indirizzi e prescrizioni:

- assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
- assenza di dotazioni idonee ad utilizzo commerciale non aziendale, artigianale e/ o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo;
- essere realizzati con caratteristiche tipologiche e costruttive ispirate alla massima semplicità formale;
- adozione di soluzioni atte a limitare gli impatti sul paesaggio.

4. La dotazione di annessi rurali consentita per unità colturale, come disciplinata dal PTCP, è compresa fra 450 e 650 mc, in relazione alle differenti zone agronomiche del territorio.

5. I locali in tutto o in parte interrati dovranno essere compresi entro la proiezione della Superficie Coperta del fabbricato.

Sezione III Disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo

Articolo 88 Interventi consentiti

1. Ai soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, proprietari o detentori di fondi agricoli, è consentita l'installazione o realizzazione delle seguenti tipologie di manufatti mediante intervento edilizio diretto:

- Manufatti per l'attività agricola amatoriale;
- Manufatti per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie e per la pesca.

Articolo 89 Manufatti per l'attività agricola amatoriale

1. L'installazione di manufatti destinati all'agricoltura amatoriale, esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, è consentita nei casi ed alle condizioni previste dall'art. 78 comma 3 della LR n. 65/14 e dell'art. 12 del D.P.G.R. 25/08/2016, n. 63/R e nel rispetto del vigente Piano di Indirizzo Territoriale. Essa è consentita esclusivamente sui fondi sprovvisti di annessi agricoli o che ne siano provvisti in misura minore rispetto a quanto consentito dal presente articolo.

2. I manufatti per l'attività agricola amatoriale o per le piccole produzioni agricole hanno esclusiva destinazione di rimessaggio di prodotti, attrezzi, macchinari agricoli, sono privi di dotazioni idonee all'utilizzo abitativo, commerciale, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo.

3. I manufatti per l'attività agricola amatoriale devono rispettare le seguenti caratteristiche:

- unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare;
- altezza misurata in gronda non superiore a m 2,20, elevata a m 3,00 per i box cavalli;
- eventuali portici, tettoie, pensiline sono comprese nelle quantità massime realizzabili;
- interamente realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero;
- non comportano opere di fondazione di tipo continuo, escluso plinti isolati e opere di ancoraggio non invasive e di difficile rimozione;
- non possiedono dotazioni che ne 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 ammessa è quantificata in relazione alle seguenti superfici fondiarie minime:

- a) tra 500 e 2.000 mq. di Sf: 9 mq di Se;
- b) tra 2.001 e 5.000 mq. di Sf: 18 mq di Se;
- c) tra 5.001 e 10.000 mq. di Sf: 24 mq di Se;
- d) oltre 10.000 mq. di Sf: 28 mq di Se.

Qualora esista altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti Norme è consentito il suo ampliamento sino alle dimensioni massime ammesse; ove esso risulti incongruo con il contesto (baracche e simili), la realizzazione del nuovo manufatto è subordinata alla rimozione dei manufatti incongrui.

6. I manufatti per l'attività agricola amatoriale possono essere realizzati previa garanzia della rimozione del manufatto una volta cessata l'attività o in caso di trasferimento di proprietà parziale del fondo, fatto salvo casi di successione, intendendo per tale la superficie complessiva delle aree in disponibilità ad un unico soggetto. Tale garanzia è resa mediante sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, riferito all'intera superficie di proprietà.

L'impegno contiene inoltre la specificazione degli interventi di sistemazione ambientale tesi al mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché alla tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.

E' consentito il mantenimento degli annessi per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole, già autorizzati, previa produzione degli impegni alla rimozione, di cui al presente comma.

7. I manufatti costruiti ai sensi del presente articolo non possono essere alienati separatamente dal fondo sui cui insistono e devono essere rimossi al cessare dell'attività agricola.

8. La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo non è consentita nei terreni della superficie fondiaria inferiore a 10.000 mq, derivanti da frazionamenti di fondi rurali avvenuti dopo l'adozione del presente PO.

Articolo 90 Manufatti per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie e per la pesca[, maneggi e pensioni per animali di affezione, campeggi]³⁷²

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

³⁷² Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.44.

- Maneggi e pensioni per animali di affezione

2. Tali manufatti potranno essere realizzati alle condizioni previste dall'art. 13 del D.P.G.R. 25/08/2016, n. 63/R e nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- non dovrà essere modificata la morfologia dei luoghi né comportare la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo;
- deve essere garantita la tutela delle sistemazioni agrarie tradizionali;
- dovranno essere privilegiati luoghi di basso impatto visivo;
- dovranno essere poco esposti rispetto alle strade di interesse panoramico;
- dovranno essere salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico;
- forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione;
- assenza di opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio, appoggiate su piano stabile;
- assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo;
- siano facilmente ed immediatamente rimovibili alla scadenza dell'autorizzazione;
- per ogni fondo è ammesso un solo manufatto.

3. Manufatti per il ricovero di animali domestici. È consentita l'installazione di manufatti per il ricovero di animali domestici ai soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, proprietari o detentori di fondi agricoli, esclusivamente sui fondi sprovvisti di annessi agricoli o che ne siano provvisti in misura minore rispetto alla quantità sotto indicata.

3.2 La realizzazione dei manufatti è definita con riferimento ai seguenti parametri:

- costruzione del box in legno;
- dimensione minima del fondo: 1.500 mq
- superficie coperta 15 mq per animali di bassa corte, felini e cani, superficie massima dello spazio recintato di mq. 25;
- superficie coperta 15 mq per capo, fino ad un massimo di superficie di 45 mq, per il ricovero di cavalli, bovini, suini e 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 essere sottoposte ad adeguato trattamento, al fine di garantire la tutela dei corpi idrici ricettori e delle acque sotterranee.

3.4 Le strutture di cui al presente articolo non possono essere alienate separatamente dal fondo sul quale insistono e devono essere rimosse al cessare dell'attività.

4. Manufatti per attività venatoria. È consentita l'installazione di manufatti l'installazione di manufatti nei siti in cui sono autorizzati gli appostamenti fissi per l'esercizio dell'attività venatoria è consentita, nel rispetto della L.R. 3/1994, del relativo Regolamento di attuazione ed in conformità a quanto previsto al comma 1

punto f) dell'art. 136 della L.R. 65/2014, in tutto il territorio comunale ad eccezione degli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici.

4.1 L'installazione di tali manufatti, soggetti ad autorizzazione da parte della competente struttura regionale, è consentita a condizione che abbiano una superficie non superiore a 5 mq.

4.2 Nel caso in cui tali manufatti siano dotati di copertura, comunque leggera, che li rendano equiparabili a tettoie con parate laterali, questi non potranno avere un'altezza massima superiore a 2,20 m; tale limite di altezza non si applica ai manufatti a traliccio in tubolare o pali di legno (altane di caccia).

5. Manufatti per la pesca sportiva ed amatoriale. Negli invasi è consentito lo svolgimento di attività di pesca sportiva ed amatoriale. Non sono consentiti interventi sulla viabilità esistente tranne quelli di manutenzione. In tali contesti sono ammessi manufatti con superficie 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]³⁷³. 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.

373 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.44.

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 relative agli ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione: centro storico del capoluogo]~~³⁷⁴, schede dei "Centri antichi ed aggregati, schede degli "Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio") le indicazioni di tutela contenute nella scheda stessa sono prevalenti rispetto alle indicazioni di cui alle disposizioni dei successivi articoli in ordine alle categorie di intervento.

Articolo 92 Servizi con consumo di suolo edificati

1. I servizi con consumo di suolo si articolano in:

- S1: servizi per l'istruzione; comprendono, a solo titolo esemplificativo: il complesso delle attrezzature scolastiche per l'infanzia (asili nido, baby parking, giardini per l'infanzia e scuole materne) e quelle relative alla scuola primaria e secondaria di primo e secondo grado dell'istruzione (scuola elementare, scuola media inferiore e superiore), nonché le attrezzature complementari e le relative aree verdi destinate al gioco ed allo sport
- S2: servizi sociali e civici; comprendono, a solo titolo esemplificativo, le attrezzature ad uso collettivo, a carattere socio-sanitario ed assistenziale (unità dei servizi sanitari, dei servizi assistenziali per gli anziani e per i giovani), le attività associative, le attrezzature destinate alla vita collettiva, agli spazi per la socializzazione quali le piazze, alle attività culturali e ricreative, alle attività sportive, alla partecipazione democratica ed all'esercizio dei diritti civili
- S3: cimitero
- S4: servizi religiosi
- S5: servizi tecnologici: comprendono tutte le attività per il corretto funzionamento della città e del territorio quali, a solo titolo esemplificativo, magazzini comunali, isole ecologiche, ecc.

³⁷⁴ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.45.

2. È sempre consentita [da parte dell'Amministrazione Pubblica]³⁷⁵ 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 al 25% della Superficie edificabile [~~esclusa la superficie destinata alle attività sportive~~]³⁷⁶. 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.]³⁷⁷

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]³⁷⁸
- S7: spazi pavimentati[: gli interventi consentiti sono definiti al seguente comma 2]³⁷⁹

[2. È ammessa ~~l'edificazione per~~ la ~~sole~~ realizzazione di **servizi** 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]³⁸⁰.

Articolo 94 Servizi senza consumo di suolo

1. I servizi senza consumo di suolo si articolano in:

- S8: parchi e verde urbano
- S9: strutture sportive all'aperto
- S10: campi prova della Giostra del Saracino.

2. È sempre consentita, da parte dell'amministrazione comunale, la modifica della destinazione d'uso tra quelle elencate al comma 1, senza che ciò comporti variante al Piano.

[3. Per i manufatti presenti sul sottosuolo delle aree Garbasso, Magellano, Golgi e Baldaccio si applicano le disposizioni dell'art. 104.]³⁸¹

375 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.46.

376 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.46.

377 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.46.

378 Modifica apportata in conseguenza dell'accoglimento delle Osservazioni 305.3, 661.76.02, 661.76.25, 661.76.27, 149.1

379 Modifica apportata in conseguenza dell'accoglimento delle Osservazioni 305.3, 661.76.02, 661.76.25, 661.76.27, 149.1

380 Comma modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.47.

381 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661_77.04.

Articolo 95 Servizi senza consumo di suolo funzionali alla rete ecologica

1. I servizi senza consumo di suolo funzionali alla rete ecologica sono costituiti dai servizi S8 ed S9 di cui al precedente articolo.
2. Per tali servizi la superficie non impermeabile deve essere pari al 90% della superficie del servizio. È consentita la realizzazione di strutture edificate da destinare a servizi nel rapporto di copertura massimo rispetto all'area di intervento pari al 5%.

Articolo 96 Ambiti funzionali alla rete ecologica in ambito urbano

1. Nelle tavole di piano sono identificati i seguenti ambiti funzionali alla rete ecologica connessi al sistema dei servizi:
 - ambiti ad elevato grado di naturalità
 - elementi di inclusione della rete ecologica
2. Gli ambiti funzionali alla rete ecologica in ambito urbano non configurano procedure espropriative.
4. In tali ambiti valgono le disposizioni contenute nella Parte II presenti norme.

Articolo 97 Attrezzature della mobilità: parcheggi

1. Le aree a parcheggio (identificate con la sigla P1 [rossa]³⁸² 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.]³⁸³

Articolo 98 Attrezzature della mobilità: ambiti ferroviari

1. Gli ambiti ferroviari (identificati con la sigla P2 nella cartografia di piano) comprendono gli spazi destinati alle infrastrutture e agli impianti ferroviari.

Articolo 99 Attrezzature della mobilità: ambito aeroportuale

1. L'ambito aeroportuale (identificati con la sigla P3 nella cartografia di piano) comprende l'aeroporto esistente e gli spazi [destinati funzionali]³⁸⁴ 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;

382 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.48 4 dell'emendamento Piomboni n. 41.

383 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento Piomboni n. 41.

384 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.49 e dell'emendamento Piomboni n. 42.

- b. le installazioni temporanee o stagionali di cui all'art. 137 comma 1 lettera b) 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.]³⁸⁵

[Articolo 99 bis Area di tutela aeroportuale

1. Nelle aree di tutela aeroportuale è vietata la trasformazione urbanistica ed edilizia.]³⁸⁶

Articolo 100 Attrezzature della mobilità: viabilità

1. Le infrastrutture viabilistiche ~~[individuate negli elaborati del Piano Operativo]~~³⁸⁷ comprendono [le viabilità esistenti, pubbliche e di uso pubblico, oltre agli]³⁸⁸ spazi, anche interni a PUA, destinati alle nuove sedi stradali, ai parcheggi pubblici lungo strada e alle piste ciclabili. Le infrastrutture viabilistiche generano le fasce di rispetto stradale dimensionate in base alla normativa nazionale vigente.

2. In sede di progettazione delle singole opere è ammesso lo spostamento e la rettifica dei relativi tracciati che, all'interno degli elaborati del Piano, assumono quindi valore indicativo. ~~[Tali spostamenti e rettifiche non comportano alcuna procedura di variante a condizione che essi siano contenute nelle fasce di rispetto stradale previste.]~~³⁸⁹

[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.]³⁹⁰

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

385 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.49 e dell'emendamento Piomboni n. 42.

386 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 7 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana e delle osservazioni 31.5, 226.1, 601.1, 605.1, 616.2, 620.1.

387 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.50 e dell'emendamento Piomboni n. 43.

388 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.50 e dell'emendamento Piomboni n. 43.

389 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.50 e dell'emendamento Piomboni n. 43.

390 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento Piomboni n. 43.

quindi valore indicativo. ~~[Tali spostamenti e rettifiche non comportano alcuna procedura di variante.]~~³⁹¹

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.]³⁹²

[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 requisiti 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.]³⁹³

391 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.51.

392 Articolo introdotto a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.84.

393 Articolo introdotto a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.70

TITOLO II MODALITA' ATTUATIVE DELLE PREVISIONI RIGUARDANTI I SERVIZI

Articolo 103 Modalità di acquisizione dei suoli destinati ai servizi

~~[1. Tutte le aree destinate a servizi dal presente piano, la realizzazione delle quali è di competenza dell'amministrazione comunale, vengono assoggettate a vincolo ablativo per la cui efficacia temporale valgono le disposizioni di cui all'art. 9 del DPR n. 327/2001 e dell'art. 95 della LR n. 65/14.]³⁹⁴~~

1. Per le aree destinate a servizi dal presente piano - eccezion fatta per le aree per servizi del verde e degli spazi aperti ad uso pubblico delle quali è prospettabile la realizzazione solo da parte del Comune o di altri enti pubblici - fino a quando non interverrà la dichiarazione di pubblica utilità di opere da realizzare sulle stesse e se esse non risulteranno interessate da previsioni del programma triennale delle opere pubbliche, potrà essere prospettata dai proprietari la realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico o generale.

Il Comune con delibera della Giunta potrà ritenere ammissibile detta realizzazione oppure motivatamente escluderla. Nell'ipotesi di accoglimento della richiesta, in sede di sviluppo del progetto relativo alla attrezzatura privata da realizzare e con la convenzione che, a seconda dei casi, occorrerà che venga stipulata, dovranno risultare rispettate le norme di cui al successivo articolo.

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 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.

³⁹⁴ Articolo modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.52.

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 di attuazione.

Articolo 104 Realizzazione di servizi da parte di amministrazioni pubbliche [anche mediante affidamento a terzi]³⁹⁵

~~[1. I servizi con consumo di suolo di cui all'Articolo 92 la realizzazione dei quali è di competenza dell'amministrazione comunale, di altre amministrazioni pubbliche o di società a partecipazione pubblica, vengono realizzati da questa mediante progetto di opera pubblica e non sono soggetti a limitazione relativamente ad altezza, rapporto di copertura, indice di fabbricabilità, ecc., fatto salvo il rispetto delle distanze di legge.~~

~~2. I servizi con consumo di suolo prevalentemente non edificati di cui all'Articolo 93 la realizzazione dei quali è di competenza dell'amministrazione comunale, di altre amministrazioni pubbliche o di società a partecipazione pubblica, vengono realizzati da questa mediante progetto di opera pubblica.~~

~~3. Fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 4, i servizi senza consumo di suolo di cui all'Articolo 94, la realizzazione dei quali è di competenza dell'amministrazione comunale, di altre amministrazioni pubbliche o di società a partecipazione pubblica, vengono realizzati da questa mediante progetto di opera pubblica. E' consentita la realizzazione di strutture edificate da destinare a servizi nel rapporto di copertura massimo rispetto all'area di intervento pari al 5%. La superficie non impermeabile (prato, terra battuta, ecc.) deve interessare almeno il 70% della superficie destinata al servizio.~~

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.]³⁹⁶

Articolo 105 Realizzazione di servizi da parte di soggetti diversi dall'amministrazione comunale

1. Le Norme che seguono trovano applicazione per le "Aree per servizi con consumo di suolo", e per le "Aree per servizi alla mobilità", limitatamente alle aree a parcheggio.

~~2. Non sono suscettive di utilizzazione a fini della realizzazione di servizi da parte di soggetti appartenenti al mondo del volontariato, da parte di cooperative ed~~

395 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.76.05, 661.76.06, 661.76.17, 661.76.18, 661.76.21, 661.76.22, 661.76.23, 661.76.25, , 661.76.26, 661.76.27.

396 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.53, 661.76.01, 661_78.03, 661_78.06.

~~operatori privati, le aree per servizi del verde (S8) e degli spazi aperti pubblici (S7),
tranne che a seguito di motivata autorizzazione della Giunta Comunale.³⁹⁷~~

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. È quindi da escludere che possa trattarsi anche delle attrezzature e dei servizi terziari di cui all'art. 5, sub 2 del DM 1444/68.

5. Al fine di garantire il perseguimento degli obiettivi del presente piano dei servizi prima della formazione del titolo abilitativo relativo ad una attrezzatura privata di interesse pubblico o generale deve essere stipulata convenzione contenente l'assunzione degli obblighi occorrenti per assicurare la destinazione dei complessi e degli edifici da realizzare alla funzione prevista.

Detta convenzione deve anche prevedere, in caso di dismissione della funzione,

- la destinazione dei complessi od edifici ad altri servizi anch'essi integrativi di quelli pubblici da individuare d'accordo con l'amministrazione
- la fruizione pubblica dei servizi che potrà risultare anche onerosa, ma che deve essere garantita a tutti gli appartenenti alla comunità che alla stessa risulteranno interessati
- l'applicazione di sanzioni nell'ipotesi di inottemperanza agli obblighi assunti.

Articolo 106 Indici e parametri per i servizi realizzati da soggetti diversi dall'amministrazione comunale

1. La realizzazione delle previsioni di servizi da parte dei privati è soggetta a Permesso di Costruire convenzionato.

2. Il progetto soggetto a Permesso di Costruire dovrà rispettare i parametri di seguito definiti.

3. Relativamente ai servizi classificati come S1 valgono i seguenti parametri e dotazioni:

- Indice di edificabilità [territoriale fondiaria]³⁹⁸: 0,7 mq/mq (comprensivo dell'esistente)³⁹⁹
- 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:

397 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 39.1.

398 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 661.54,

399 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 565.1.

- Indice di edificabilità [territoriale ~~fondaria~~]⁴⁰⁰: 0,7 mq/mq [comprensivo dell'esistente]⁴⁰¹
- Altezza: 10,5 m
- Rapporto di copertura: 0,60 della superficie fondiaria;
- Permeabilità: 25% della superficie fondiaria;
- Dotazione parcheggi: 1 mq / 2 mq di Superficie edificabile Se

[5. Relativamente ai servizi classificati come S5 ~~e S6~~ è consentita la realizzazione di ~~strutture edificate da destinare a servizi nel rapporto di copertura massimo rispetto all'area di intervento pari al 5%~~ delle strutture necessarie all'esercizio dell'attività insediata o da insediare.]⁴⁰²

[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.]⁴⁰³

[Sono inoltre ammesse le strutture temporanee ai sensi della legislazione regionale (art. 137 L.R. 65/2014).]⁴⁰⁴

~~[6. Relativamente ai servizi classificati come S9 è consentita la realizzazione di sole strutture provvisorie.~~

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.]⁴⁰⁵

[Sono inoltre ammesse le strutture temporanee ai sensi della legislazione regionale (art. 137 L.R. 65/2014).]⁴⁰⁶

[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

400 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 661.54,

401 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 565.1, 633.1, 633.2.

402 Comma modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 661.54.

403 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 661.54.

404 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 305.3.

405 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 305.3, 661.76.02, 661.76.25, 661.76.27.

406 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 149.1.

e strutture di servizio. Sono inoltre ammesse le strutture temporanee ai sensi della legislazione regionale (art. 137 L.R.65/2014).]⁴⁰⁷

~~[7. 9. Relativamente ai parcheggi P1 è consentita la realizzazione di strutture edificate funzionali ai servizi con i seguenti parametri:~~

- Indice di edificabilità fondiaria: 0,15 mc/mq; 1,50 mc/mq per parcheggi multipiano;
- ~~Altezza: 4,5 m; 7,5 m per parcheggi multipiano;~~
- ~~Rapporto di copertura: 0,05 della superficie fondiaria; 0,70 per parcheggi multipiano;~~
- ~~Permeabilità: 40% della superficie fondiaria per parcheggi scoperti; 5% per parcheggi multipiano.~~

~~8.10. Relativamente ai parcheggi P1 è ammessa la concessione temporanea non rinnovabile del diritto di superficie a cooperative, enti e privati: in questo caso il concessionario realizza il parcheggio a proprie cura e spese su area pubblica e con progetto conforme alle esigenze comunali ed assume la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 30; scaduto il termine della concessione il comune acquisisce automaticamente e gratuitamente la piena proprietà dell'edificio, con l'estinzione di ogni obbligo nei confronti del concessionario. Valgono i parametri di cui al precedente comma]⁴⁰⁸.~~

~~[9. 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 DPR 285 del 1990 e dal Testo unico delle leggi sanitarie R.D. 1265 del 1934 (art. 338 comma 5)]⁴⁰⁹.~~

Gli interventi possono essere realizzati anche da soggetti diversi dall'amministrazione mediante specifica convenzione. La convenzione stabilisce la quantità massima di superficie che può essere coperta da strutture edilizie. La convenzione stabilisce inoltre le modalità di ripristino dei luoghi qualora l'attività del campo prova dovesse essere dismessa o trasferita.

[12. In caso di intervento da parte del privato gli indici stabiliti nelle presenti norme sono comprensivi della Se esistente.]⁴¹⁰ Il calcolo della Se realizzabile è effettuato sulla base delle definizioni contenute nel DPGR 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).]⁴¹¹

407 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni n. 640.1, 682.1, 682.1, 227.1.

408 Commi modificati a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 661.54.

409 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 62 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana.

410 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 663.1, 565.1.

411 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 663.1.

Articolo 107 Aree per servizi negli ambiti di trasformazione

1. Le superfici da destinare a servizi negli ambiti di espansione o trasformazione individuati dal Piano saranno localizzate e definite nei relativi piani attuativi redatti con riferimento alle schede [indicative]⁴¹² per detti ambiti.

2. Ogni intervento previsto negli ambiti di espansione o trasformazione individuati dal Piano Operativo, siano essi realizzati avendo a riferimento l'intera superficie compresa negli ambiti di trasformazione stessi o eventuali loro sub-ambiti, deve garantire una quantità minima di superficie da destinare a servizi pubblici da cedere gratuitamente così definita:

- per la funzione residenziale classificate Du_A: minimo 18 mq per abitante insediabile corrispondente a 18 mq ogni 100 mc;
- per la funzione turistico-ricettiva classificata DU_D e per la funzione Du_E Direzionale e di servizio: minimo 80% della Superficie edificabile Se realizzabile
- per la funzione produttiva e artigianale classificata DU_B e per la destinazione Commerciale all'ingrosso e depositi classificata come Du_F: minimo 20% della superficie fondiaria destinata a tali insediamenti
- per la funzione commerciale classificata DU_C: minimo 80% della Superficie edificabile Se realizzabile.

Le quantità di servizi come sopra definite comprendono quanto previsto dal D.M. 1444/68. La ripartizione all'interno delle quantità previste è quella prevista dal decreto stesso.

3. In caso di attuazione per sub-ambiti delle previsioni relative agli ambiti di espansione o trasformazione le aree per servizi saranno definite in quota parte alla percentuale di area caratterizzante i sub-ambiti.

4. Sono fatte salve eventuali ulteriori e più specifiche indicazioni, anche dimensionali, contenute nelle schede di indirizzo per gli interventi negli ambiti di espansione o trasformazione contenute nella relazione progettuale in merito alla quantità di aree per servizi come sopra quantificata.

Articolo 108 Aree per servizi negli ambiti assoggettati a Progetti Unitari Convenzionati

1. Le superfici da destinare a servizi negli ambiti assoggettati a Progetti Unitari Convenzionati individuati dal Piano saranno localizzate e definite nei relativi Progetti Unitari Convenzionati redatti con riferimento alle schede [indicative]⁴¹³ 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;

412 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.55.

413 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.56.

- per la funzione produttiva e artigianale classificata DU_B e per la funzione Du_F Commerciale all'ingrosso e depositi: minimo 20% della superficie fondiaria destinata a tali insediamenti
- per la funzione commerciale classificata DU_C: minimo 80% della Superficie edificabile Se realizzabile
- per la funzione turistico-ricettiva classificata DU_D: minimo 80% della Superficie edificabile Se realizzabile
- per la funzione Direzionale e di servizio classificata DU_E: minimo 80% della Superficie edificabile Se realizzabile

3. Sono fatte salve eventuali ulteriori e più specifiche indicazioni, anche dimensionali, contenute nelle schede di indirizzo per gli interventi negli ambiti assoggettati a Progetti Unitari Convenzionati contenute nelle presenti norme in merito alla quantità di aree per servizi come sopra quantificata.

4. La quantità di servizi come definita al punto 2 può essere monetizzata a discrezione dell'amministrazione comunale. Rimane fermo che la quantità di servizi necessari al raggiungimento degli obiettivi specifici eventualmente individuati nelle schede di indirizzo deve essere ceduta e non può essere monetizzata. L'amministrazione Comunale stabilirà i valori di monetizzazione commisurata all'utilità economica che la mancata cessione fa configurare e comunque in misura non inferiore al costo di acquisizione di altre aree. ~~[I preventivi della monetizzazione devono essere destinati alla riqualificazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche esistenti.]~~⁴¹⁴

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

1. Ogni intervento previsto negli ambiti assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato individuati dal Piano, deve garantire una quantità minima di superficie da destinare a servizi pubblici da cedere gratuitamente così definita:

- per la funzione residenziale classificate Du_A: minimo 18 mq per abitante insediabile corrispondente a 18 mq ogni 100 mc;
- per la funzione produttiva e artigianale classificata DU_B e per la funzione Du_F Commerciale all'ingrosso e depositi: minimo 20% della superficie fondiaria destinata a tali insediamenti
- per la funzione commerciale classificata DU_C: minimo 80% della Superficie edificabile Se realizzabile
- per la funzione turistico-ricettiva classificata DU_D: minimo 80% della Superficie edificabile Se realizzabile
- per la funzione Direzionale e di servizio classificata DU_E: minimo 80% della Superficie edificabile Se realizzabile

2. La quantità di servizi come definita al punto 2 può essere monetizzata a discrezione dell'amministrazione comunale.

414 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.56.

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

1. ~~[Il mutamento delle destinazioni d'uso in presenza di opere edilizie tra le categorie principali elencate all'Articolo 11, I mutamenti delle destinazioni d'uso effettuati contestualmente ad interventi di ristrutturazione urbanistica, e che comportino incremento di aree per servizi deve devono~~ garantire una quantità minima di superficie da destinare a servizi pubblici da cedere gratuitamente così definita:⁴¹⁵

- per la funzione residenziale classificate Du_A: minimo 18 mq per abitante insediabile corrispondente a 18 mq ogni 100 mc;
- per la funzione produttiva e artigianale classificata DU_B e per la funzione Du_F Commerciale all'ingrosso e depositi: minimo 20% della superficie fondiaria destinata a tali insediamenti
- per la funzione commerciale classificata DU_C: minimo 80% della Superficie edificabile Se realizzabile
- per la funzione turistico-ricettiva classificata DU_D: minimo 80% della Superficie edificabile Se realizzabile
- per la funzione Direzionale e di servizio classificata DU_E: minimo 80% della Superficie edificabile Se realizzabile

2. La quantità di servizi come definita al punto 2 può essere monetizzata a discrezione dell'amministrazione comunale.

415 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento Piomboni n. 44 e dell'osservazione 661.57.

**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 non comprende le quantità edificatorie previste dai Piani Attuativi vigenti perimetrati nelle Tavole di PO.

3. Nella tabella⁴¹⁶ a seguire è riportato il dimensionamento quinquennale del Piano Operativo articolato per ciascuna UTOE.

Identificativo	Vocazione funzionale	Superficie territoriale	Superficie edificabile
PUC 1.01 Telecom	[Mixité Art. 28, c. 20]	4.076	Volume esistente
PUC 1.02 Via Guido Monaco	[Mixité Art. 28, c. 20]	1.147	Volume esistente
AT 2.01 Asse ferroviario	Mixité	74.476	30.000
AT 2.02 Magazzini comunali	Mixité	37.166	25.000
PUC 2.01 Circonvallazione est	Mixité	18.445 37.241	13.000 6.670
PUC 2.02 Circonvallazione ovest	Mixité	31.753	22.000
PUC 2.03 via G. di Vico	Produttivo - commerciale	30.404	15.000
PUC 3.01 Via Carlo Pisacane	Mixité	14.281	4.800
PUC 3.02 Via Sibilla Aleramo	Produttivo - commerciale	18.326	9.000
PdC 3.01 Via Romana	Produttivo	11.402	9.000
PdC 3.02 Via Giusti	Mixité	1.478	950

⁴¹⁶ Tabella modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni riguardanti gli ambiti ad alta trasformabilità.

Identificativo	Vocazione funzionale	Superficie territoriale	Superficie edificabile
PdC 3.03 Viale Don Minzoni	Servizi S2	2.583	2.412
AT 4.01 UNOAERRE	Mixité	92.334 92.049	37.000
PUC 4.01 Via Fiorentina	Produttivo - commerciale	22.393 21.746	Superficie coperta 11.000 21.000
PdC via Marco Perennio	Mixité	645	260
PdC 6.01 Agazzi – loc. Alto	Mixité	4.346	1.500
PdC 6.02 Agazzi – Strada comunale 1	Mixité	1.830	700
PdC 6.03 Agazzi – Strada comunale 1	Mixité	1.789	600
PdC 6.04 Agazzi – loc. Basso	Mixité	615	250
PdC 7.01 Santa Firmina 1	Mixité	2.072	1.200
PdC 7.02 Santa Firmina 2	Mixité	1.695	600
AT 8.01 via Lorenzetti	Commerciale/ parcheggi	554,5	
AT 9.01 via Corrado Cagli	Mixité	23.669	9.000
PUC 10.01 Staggiano	Mixité	5.408	1.800
PdC 10.01. Staggiano1	Mixité	4.187	1.400
PdC 10.02. Staggiano2	Mixité	872	300
AT 11.01 Catona 1	Mixité	63.418	17.000
AT 11.02 Catona 2	Mixité	175.575	46.000
PUC 11.01 Giovi 1	Mixité	5.772 4.693	3.000 2.500
PUC 11.0 2 Giovi 2	Mixité	15.462	5.200
PUC 11.03 Quarata, Case nuove	Mixité	8.629	2.800
PUC 11.04 Catona, via Emilia	Mixité	9.964	3.300
PUC 11.0 5 viale dei Pioppi	Commerciale	23.967	6.000
PUC 11.0 6 Catona 3	Mixité	37.004	12.000
PUC 11.0 7 Catona via Certomondo	Mixité	5.385	1.800
PdC 11.01 Campoluci	Mixité	2.293	800
PdC 11.02 Espansione produttiva Quarata	Produttivo	17.343	14.000
PdC 11.03 Quarata	Mixité	5.113	1.700
PdC 11.04 Patrignone	Mixité	3.623	1.200
PdC 11.05 Puglia	Mixité	1.522	500
PdC 11.06 Ceciliano 2	Mixité	988	400
PdC 11.07 Ceciliano 3	Mixité	1.382	500
PdC 11.08 Ceciliano	Mixité	3.340	1.200
PdC 11.09 via Setteponti	Mixité	1.412	500
PdC 11.010 Strada provinciale Setteponti	Mixité	5.457	1.800
PdC 11.11 Stradone di Villarada 1	Mixité	1.794	600

Identificativo	Vocazione funzionale	Superficie territoriale	Superficie edificabile
PdC 11.12 Stradone di Villarada 2	Mixité	1.416	500
PdC 11.13 Quarata Case Nuove	Mixité	2.018	500
PdC 11.14 Marcena	Mixité	2.875	305
PdC 11.15 Ceciliano 4	Mixité	1.328	390
AT 12.01 Rondine	Servizi	51.890	1.880
PUC 14.01 Indicatore	Mixité	11.039 12.323	3.800 4.200
PdC 14.01 Indicatore	Mixité	5.540	1.900
PdC 14.02 Poggiola bassa 1	Mixité	4.045	1.400
PdC 14.03 Poggiola bassa 2	Mixité	1.295	500
AT 15.01 Madonna di Mezzastrada	Mixité	70.668 65.706	7.000 6.500
PdC 15.01 Rigutino ovest	Mixité	5.919	2.000
PdC 15.02 Rigutino strada regionale 71 nord	Mixité	2.891	1.000
PdC 15.03 Rigutino strada regionale 71 sud	Produttivo	9.461	7.500
PdC 15.04 Rigutino SP Infernaccio	Mixité	1.695	600
PdC 15.05 Frassineto 1	Mixité	4.311	1.500
PdC 15.06 Frassineto 2	Mixité	3.056	1.100
PdC 15.07 Madonna di Mezzastrada	Produttivo	14.642	4.500

4. Le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione:

- Il Piano Strutturale recepisce gli esiti della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014, tenutasi presso la Regione Toscana in data 14.06.2019 per esaminare le seguenti proposte di previsioni avanzate:
 - Scheda copianificazione N° 1 Rondine;
 - Scheda copianificazione N° 2 Bretella nord-est;
- ~~[La conferenza di copianificazione con verbale in data 14.06.2016 ha espresso parere favorevole alle previsioni]~~⁴¹⁷.

[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.]⁴¹⁸

⁴¹⁷ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 128 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana.

⁴¹⁸ Articolo introdotto a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.66.

TITOLO II DISPOSIZIONE SPECIFICHE RELATIVE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Articolo 112 UTOE 1. Sistema urbano della città murata

PUC.1.01. Telecom

Obiettivi

- Riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area di piazza ~~Cadorna~~ Fanfani.⁴¹⁹
- Riqualificazione urbana dell'area quale area di cerniera tra centro storico e sistema viario di accessibilità esterno alle mura.

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 4.076
- ~~[Superficie edificabile Se (massima): recupero della Superficie edificabile Se esistente~~
- Volume Totale (Vtot) massimo: pari all'esistente]⁴²⁰
- Altezza (massima): 4 piani

Destinazioni non ammesse

- Du_B Industriale artigianale limitatamente a Du_B2 e Du_B3
- Du_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du_C2 e Du_C3
- Du_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du_G. Rurale

Indicazioni per il convenzionamento

- La superficie da destinare a servizi pubblici deve essere destinata alla formazione di uno spazio pubblico in continuità con il parcheggio della scuola. Deve essere garantita permeabilità tra via Petrarca e via Porta Buia verso l'area di piazza ~~Cadorna~~ Fanfani mediante passaggio pubblico.
- ~~[Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.]⁴²¹~~

[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 all'edificato esistente.

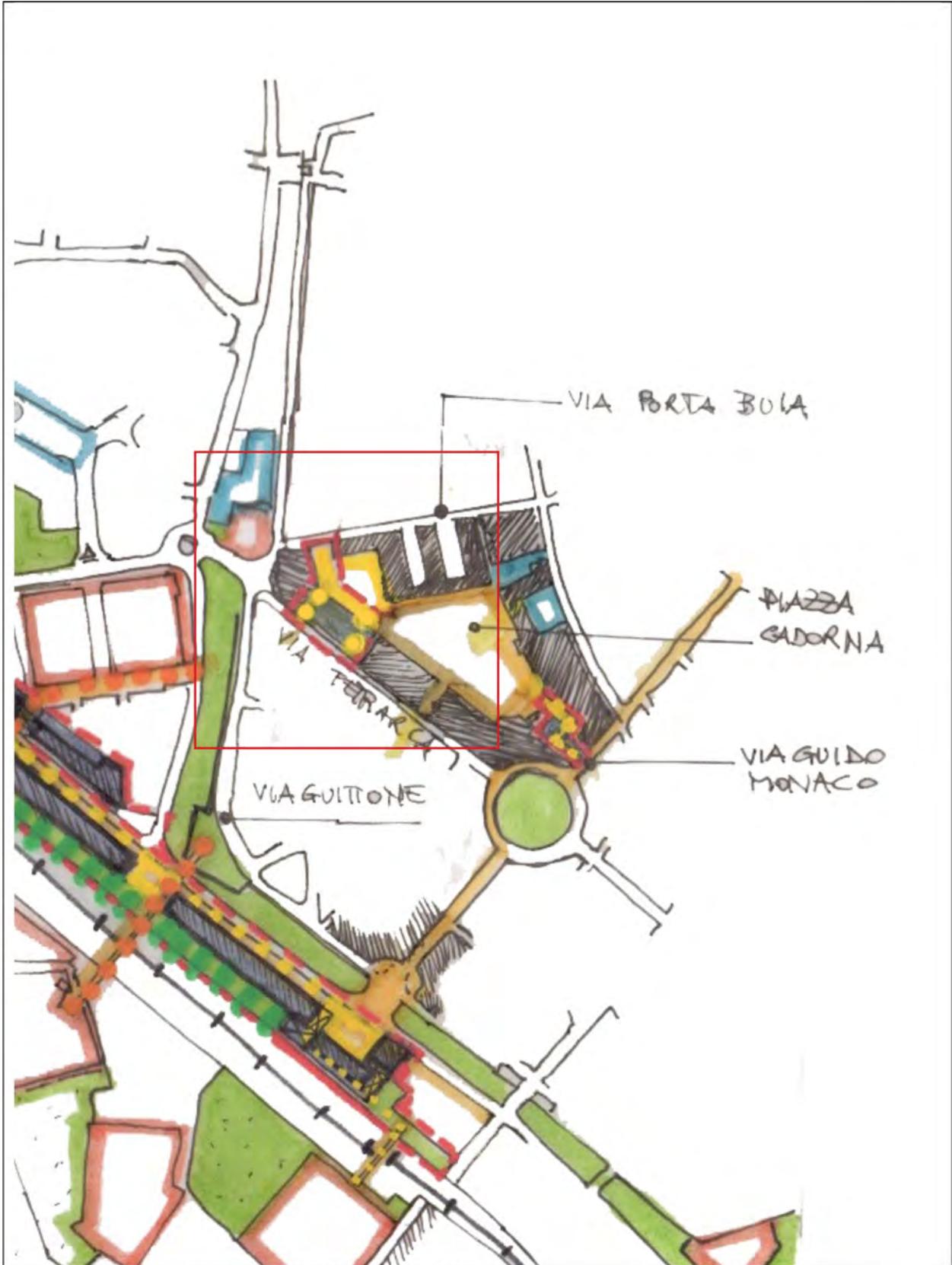
L'intervento si deve inserire in armonia con il contesto limitrofo e deve definire un'idonea ricomposizione urbana in continuità con l'edificato circostante.]⁴²²

419 Correzione errore materiale

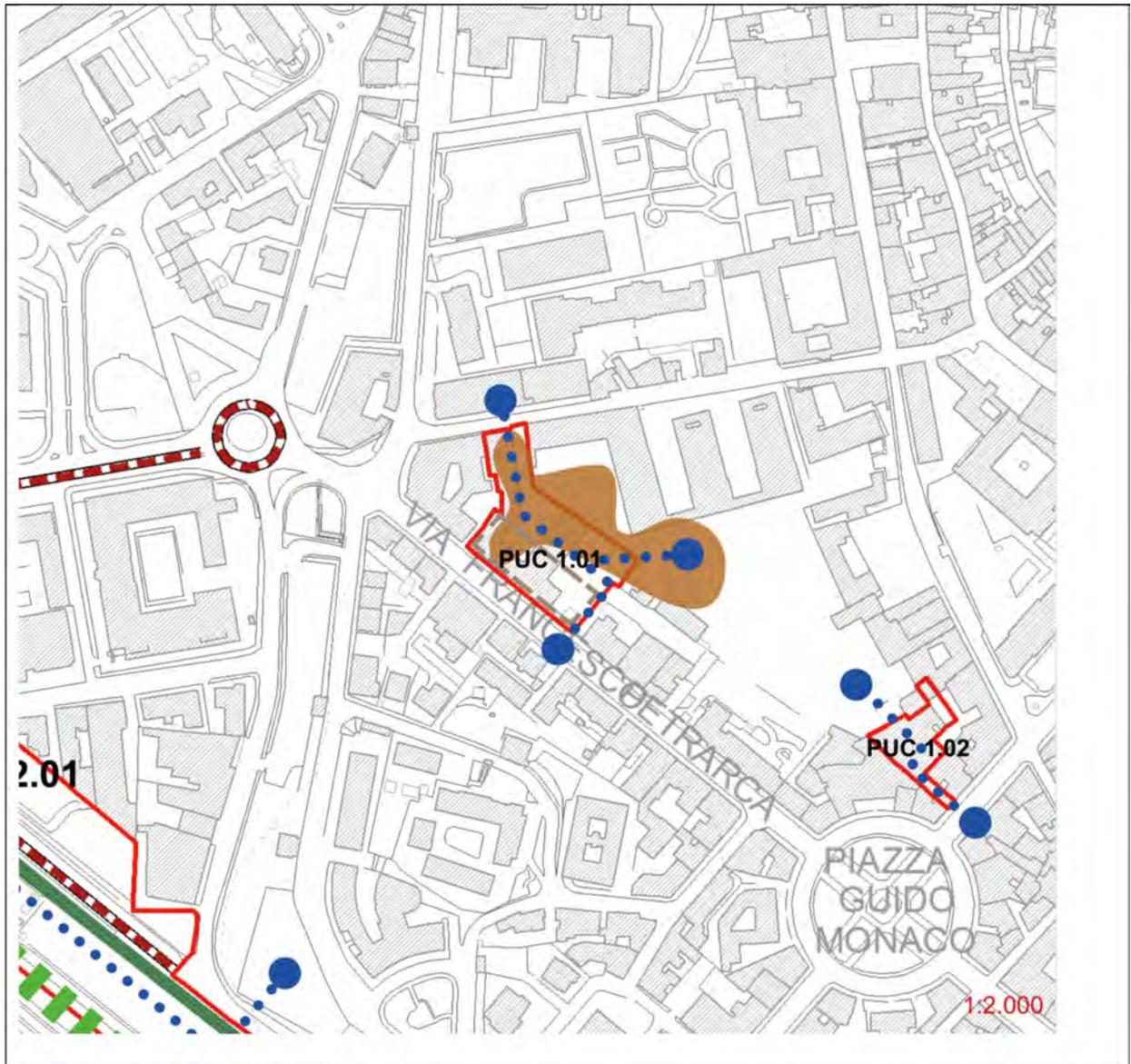
420 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 72 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana e dell'osservazione 661.63.

421 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.63.

422 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 65, 70, 72 e 117 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana.



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

PUC.1.02. Via Guido Monaco

Obiettivi

- Riqualificazione edilizia e urbanistica dell'area di ~~via Cadorna~~ Piazza Fanfani⁴²³.
- Riqualificazione urbana dell'area quale area di cerniera tra centro storico e sistema viario di accessibilità esterno alle mura.

Prescrizioni

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 1.147
- ~~[Superficie edificabile Se (massima): recupero della Superficie edificabile Se esistente~~
- Totale (Vtot massimo: pari all'esistente)⁴²⁴
- Altezza (massima): 4 piani

Destinazioni non ammesse

- Du_B Industriale artigianale limitatamente a Du_B2 e Du_B3
- Du_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du_C2 e Du_C3
- Du_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du_G. Rurale

Indicazioni per il convenzionamento

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere monetizzata. Deve essere garantita permeabilità tra piazza Guido Monaco e l'area di piazza ~~Cadorna~~ Fanfani mediante un passaggio pedonale.
- ~~[Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.]⁴²⁵~~

[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 all'edificato esistente.

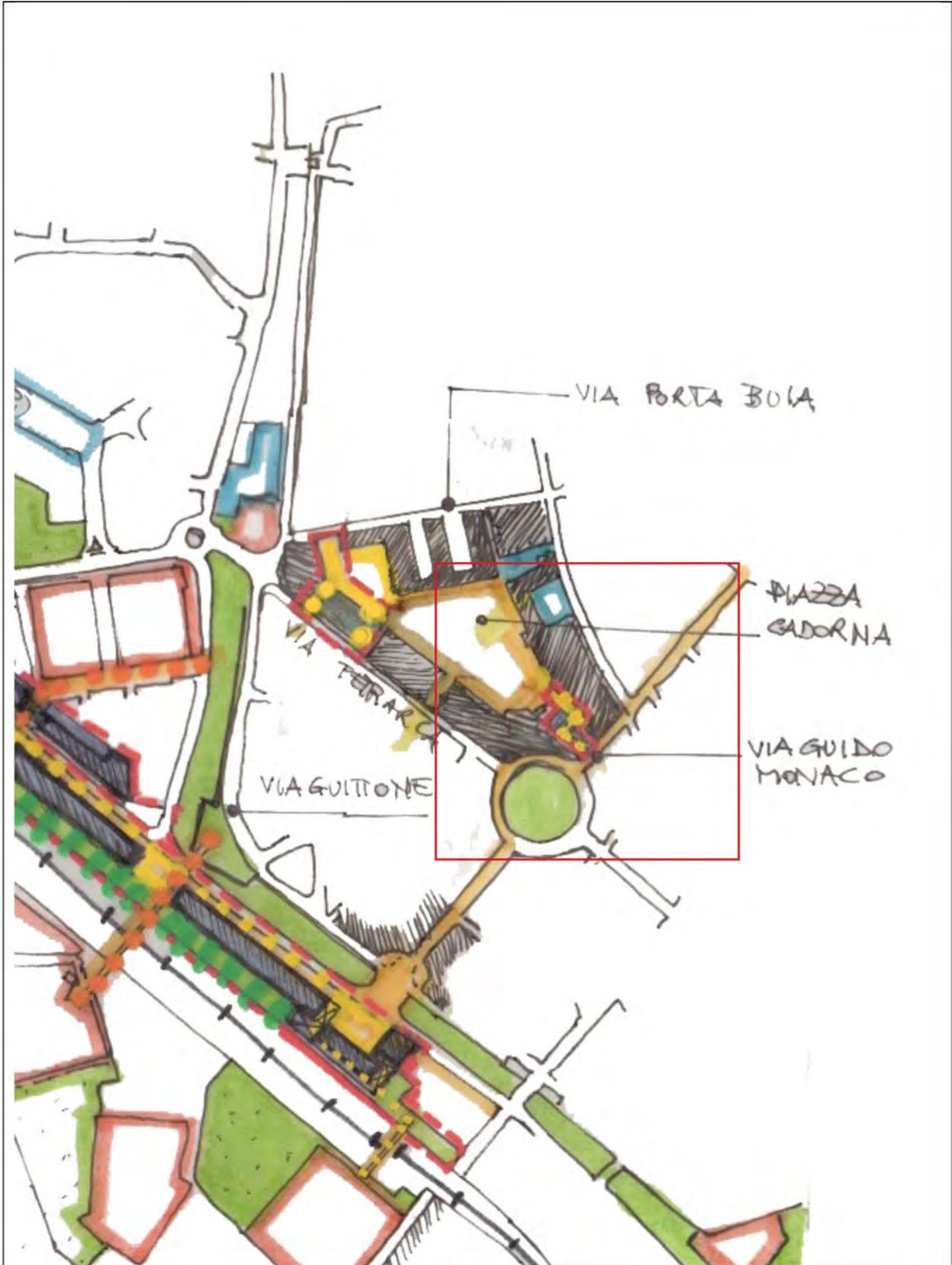
L'intervento deve inserirsi in armonia con il contesto limitrofo e deve definire un'ideale ricomposizione urbana in continuità con l'edificato circostante.⁴²⁶

423 Errore materiale.

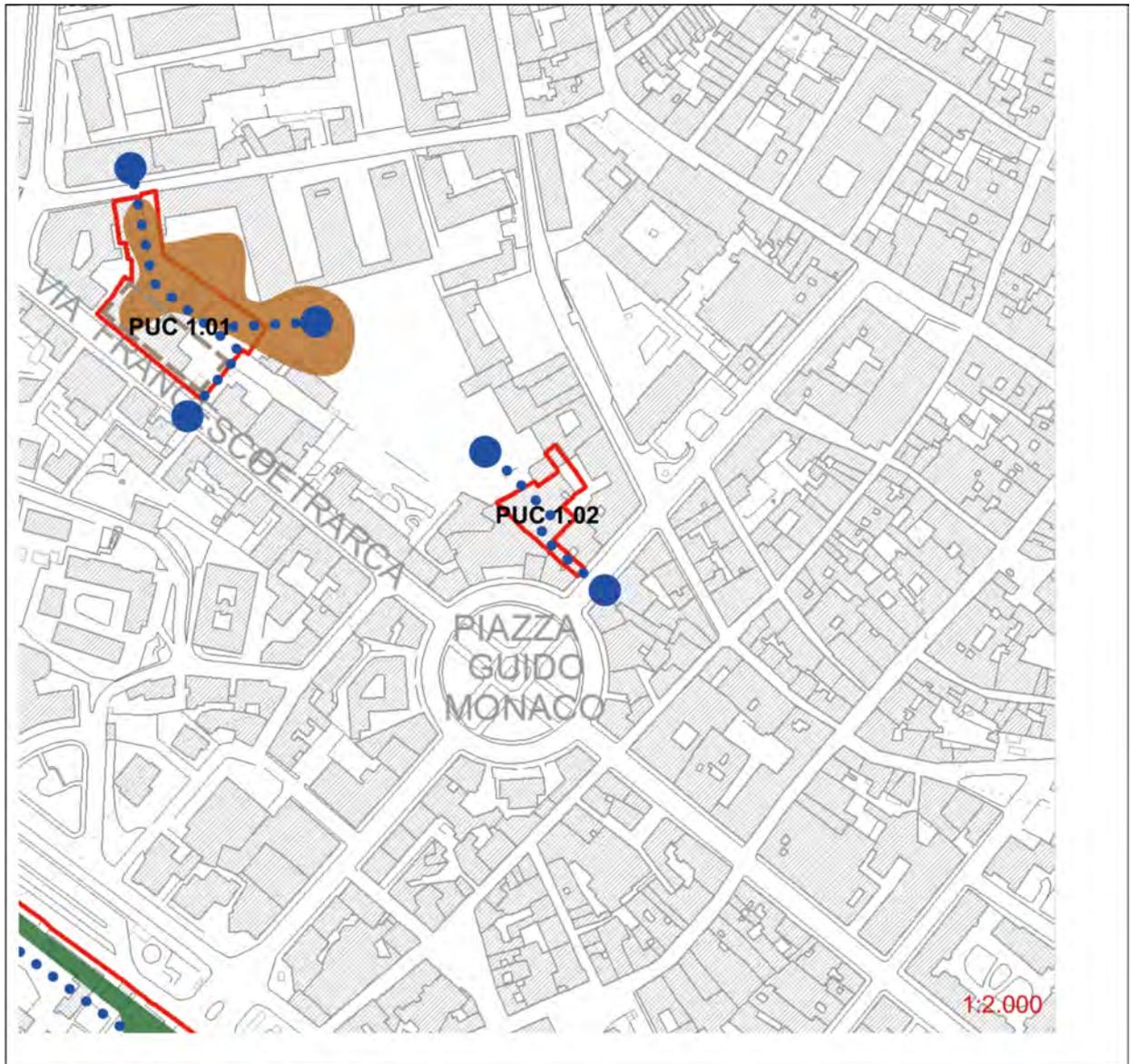
424 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 72 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana e dell'osservazione 661.63.

425 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.63.

426 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 65, 70 e 117 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

Articolo 113 UTOE 02 - Corridoio ferroviario e dei servizi urbani

AT.2.01. Asse ferroviario

Obiettivi

- Collegamento stradale diretto tra Via Michelangelo - Via Piero Della Francesca e via Baldaccio D'Anghiari - Via dei Carabinieri e conseguente configurazione di un viale urbano che collega direttamente la stazione ferroviaria ed il centro storico con la zona Ex-Lebole/Fiera oltre la circonvallazione
- Integrazione delle diverse attrezzature pubbliche (Ospedale, Università, Parcheggi, ecc.) superando la cesura rappresentata dalla linea ferroviaria e ricucendo il settore urbano nord con quello sud
- Riorganizzazione degli spazi favorendone la continuità con le connessioni verdi.
- Rimozione dell'attuale cesura rappresentata dall'edificio del dopo lavoro ferroviario [per la valorizzazione dell'intero ambito]⁴²⁷
- Spostamento e riorganizzazione della stazione degli autobus
- Realizzazione di una connessione ciclopedonale di superamento della barriera ferroviaria e collegamento a sud con le aree dell'Università/Ospedale
- Riqualificazione del sottopasso ferroviario esistente e relativa connessione con Campo di Marte.

Direttive

- Configurazione unitaria del Viale come elemento identificativo urbano, caratterizzato da spazi collettivi e pubblici e funzioni commerciali e di servizio ai piani terra
- Va garantita la massima unitarietà insediativa assicurandone la continuità anche attraverso l'utilizzo di piastre commerciali e piazze coperte a garantire la sicurezza ed efficacia dei collegamenti ciclabili e pedonali.
- Devono essere migliorate le condizioni di fruibilità ciclopedonale lungo e attraverso la circonvallazione favorendo la ricucitura del tessuto urbano.

Prescrizioni

- La viabilità di servizio ai nuovi edifici deve correre lato ferrovia, parallelamente ad essa, per minimizzare le interferenze con lo spazio pubblico pedonale e ciclabile
- Lo spazio pubblico pedonale e ciclabile lungostrada deve essere caratterizzato come viale alberato comprendente spazi pavimentati per ospitare chioschi commerciali, pensiline delle fermate del trasporto pubblico e aree di sosta e ritrovo
- Deve essere prevista una barriera verde di mitigazione percettiva verso la linea ferroviaria.

427 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 141.3.

- [Il piano attuativo deve prevedere l'analisi del valore storico architettonico degli edifici esistenti.]⁴²⁸
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi [e/o diritti edificatori]⁴²⁹ derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 74.476
- Superficie edificabile Se (massima): mq 30.000
- Altezza (massima): piastre commerciali e corti/ piazze coperte (H max 2 piani) con edifici sviluppati in altezza fino ai 9 piani
[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.]⁴³⁰

Destinazioni non ammesse

- Du_B Industriale artigianale limitatamente a Du_B2 e Du_B3
- Du_C commerciale al dettaglio limitatamente a [~~Du_C2~~ Du_C3]⁴³¹
- Du_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du_G. Rurale

[Condizioni per l'efficacia della previsione

Ai fini della trasformazione sarà intrapreso il procedimento dell'accordo di pianificazione tra il Comune di Arezzo e la Regione Toscana. La presente previsione acquisterà efficacia solo a seguito della conclusione del suddetto procedimento in conformità a quanto previsto all'art. 27 comma 10 della Disciplina di Piano di Indirizzo Territoriale regionale con valenza di piano paesaggistico.]⁴³²

[Prescrizioni paesaggistiche e storico culturali

Una porzione marginale dell'area, ovvero piazza della Repubblica, 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".

Per tale porzione deve essere garantita la fruizione di spazio pubblico; l'intervento deve inserirsi in armonia con il contesto limitrofo.

Gli interventi sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio in riferimento alla "veduta dalla cima del colle del Pionta verso il centro storico di Arezzo" così come riportato

428 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 141_7.

429 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

430 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 76 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana.

431 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 141.4.

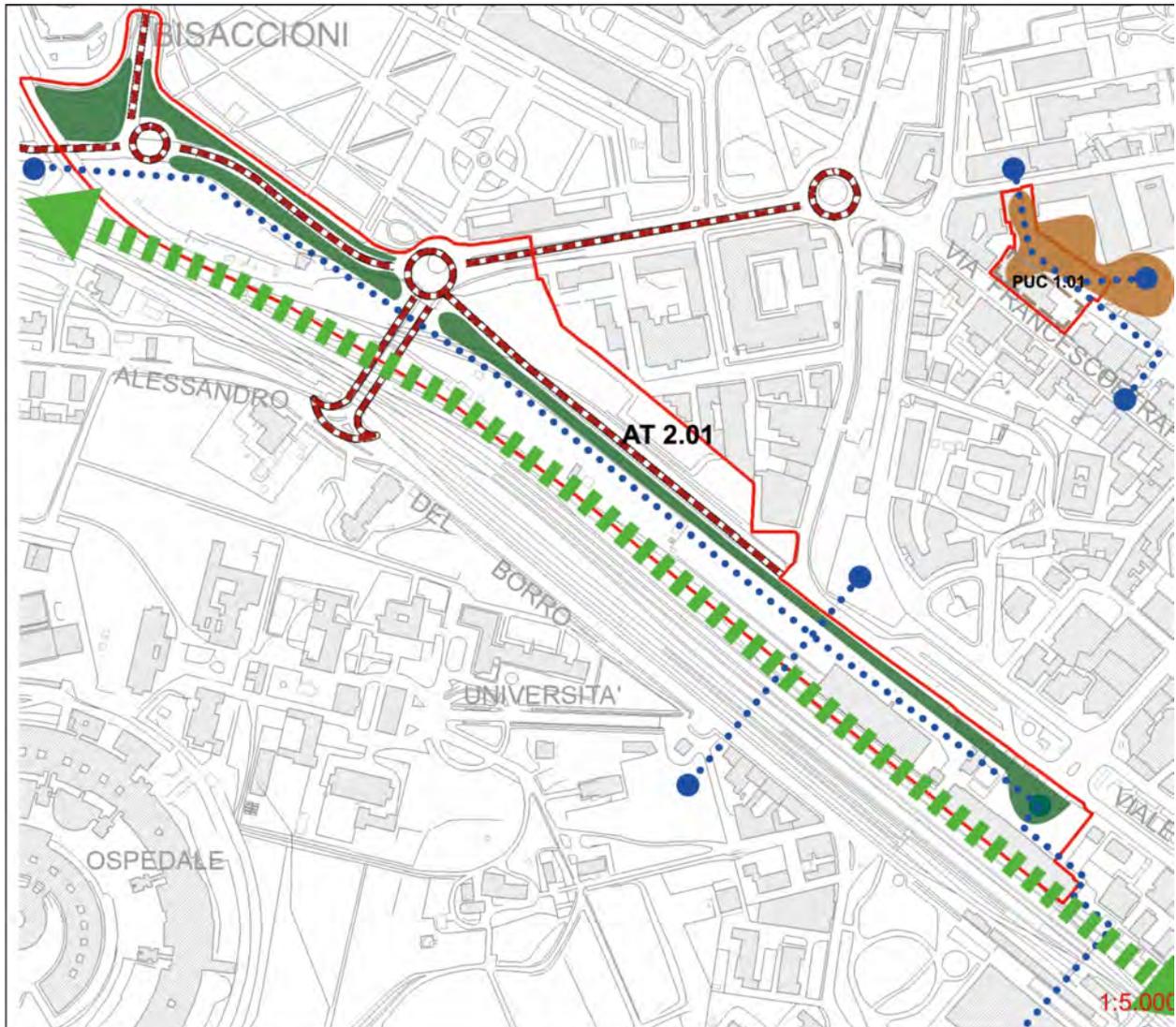
432 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 75 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana.

nel D.M. 20/04/1954 - G.U. n. 101 del 1954 e illustrato nella carta "D 5 Individuazione visuali/direttrici visuali da salvaguardare".⁴³³



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento

433 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 65, 70 e 117 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

AT2.0 2. Magazzini comunali

Obiettivi

- Dotare il settore est di Saione di un nuovo spazio pubblico, di spazi commerciali di quartiere e servizi pubblici e privati
- Superamento della barriera ferroviaria (connessione con Viale Mecenate)
- Valorizzazione delle strade interne Via Tanaro, via Adige, Via Libia, Largo Tevere, Via Guelfa, Via Vittorio Veneto che trovano un attestamento nel nuovo spazio pubblico
- Realizzazione di una connessione ciclopedonale di superamento aereo della barriera ferroviaria
- Collegamento ciclopedonale in sicurezza con la via Mecenate e di qui con Parco Sandro Pertini

Direttive

- Gli interventi devono essere finalizzati alla realizzazione di una nuova parte del quartiere caratterizzata da uno spazio pubblico disposto lungo la via Tagliamento e caratterizzato in parte come giardino urbano ed in parte come sequenza di piccole piazzette commerciali e per servizi.

Prescrizioni

- La viabilità di servizio ai nuovi edifici deve correre lato ferrovia, parallelamente ad essa, per minimizzare le interferenze con lo spazio pubblico pedonale e ciclabile
- Lo spazio pubblico pedonale e ciclabile lungo la Via Tagliamento, caratterizzato come parco allungato, deve essere delimitato verso la parte edificata da spazi pavimentati per aree di sosta e ritrovo sui quali prospetteranno direttamente le funzioni commerciali e i servizi
- L'edificazione deve racchiudere lo spazio pubblico marcando l'unitarietà degli interventi
- Deve essere realizzato un passaggio pedonale e ciclabile di attraversamento della linea ferroviaria.
- Deve essere prevista una barriera verde di mitigazione percettiva verso la linea ferroviaria.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi [e/o diritti edificatori]⁴³⁴ derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 37.166
- Superficie edificabile Se (massima): mq 25.000
- Altezza (massima): piastre commerciali e corti/ piazze coperte (piastre commerciali e per servizi H max 1 piano) con edifici sviluppati in altezza fino ai 8 piani
[La coerenza dell'intervento relativamente alle altezze degli edifici dovrà essere opportunamente valutata in sede di redazione di piano attuativo in

434 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16

relazione allo studio di intervisibilità di cui all'allegato D5 del Piano Strutturale.]⁴³⁵

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*

435 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 78 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana.



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

PUC.2.01. Circonvallazione est

Obiettivi

- Riqualificazione dell'area in funzione del suo ruolo di cerniera tra centro urbano e area Lebole e di accesso all'area centrale.

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq [18.445 37.241]⁴³⁶
- Superficie edificabile Se (massima): mq 13.000 [6.670 oltre agli edifici già realizzati]⁴³⁷
- Altezza (massima): piastre commerciali e corti (H max 2 piani) con edifici sviluppati in altezza fino ai 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.]⁴³⁸

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.
- ~~La superficie da destinare a servizi pubblici deve essere destinata alla realizzazione di un'area destinata a verde pubblico lungo il lato sud dell'area di intervento~~
- ~~Deve essere previsto il prolungamento della pista ciclabile prevista nell'area Lebole~~
- ~~Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.]⁴³⁹~~

436 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle osservazioni osservazioni 144.1, 144.2, 144.3.

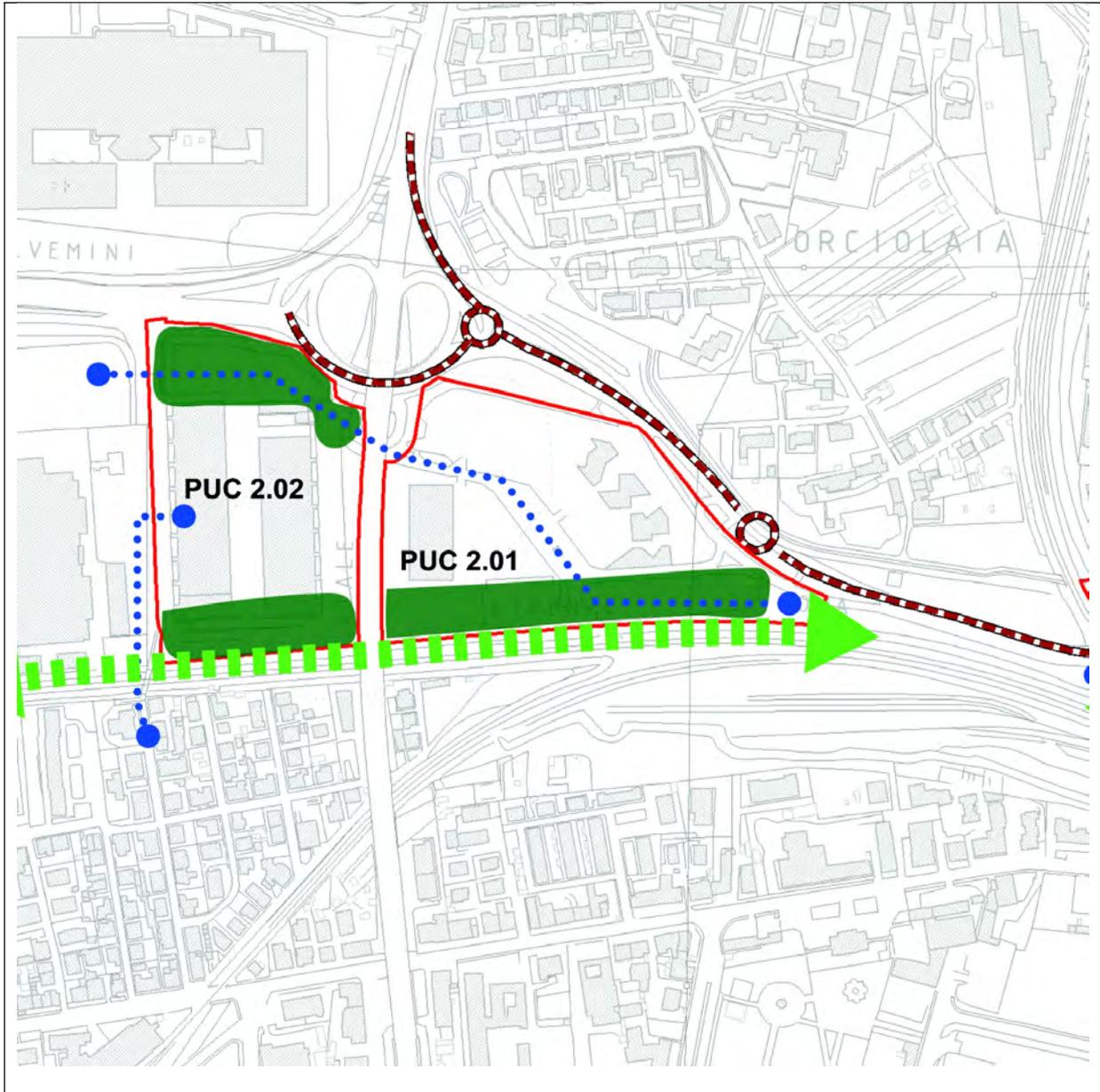
437 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle osservazioni osservazioni 144.1, 144.2, 144.3.

438 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 81 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana.

439 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle osservazioni osservazioni 144.1, 144.2, 144.3.



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

PUC.2.02. Circonvallazione ovest

Obiettivi

- Riqualficazione dell'area in funzione del suo ruolo di cerniera tra centro urbano e area Lebole e di accesso all'area centrale.

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 31.753
- Superficie edificabile Se (massima): mq 22.000
- Altezza (massima): piastre commerciali e corti (H max 2 piani) con edifici sviluppati in altezza fino ai 8 piani. [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.]⁴⁴⁰

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]⁴⁴¹ 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".⁴⁴²

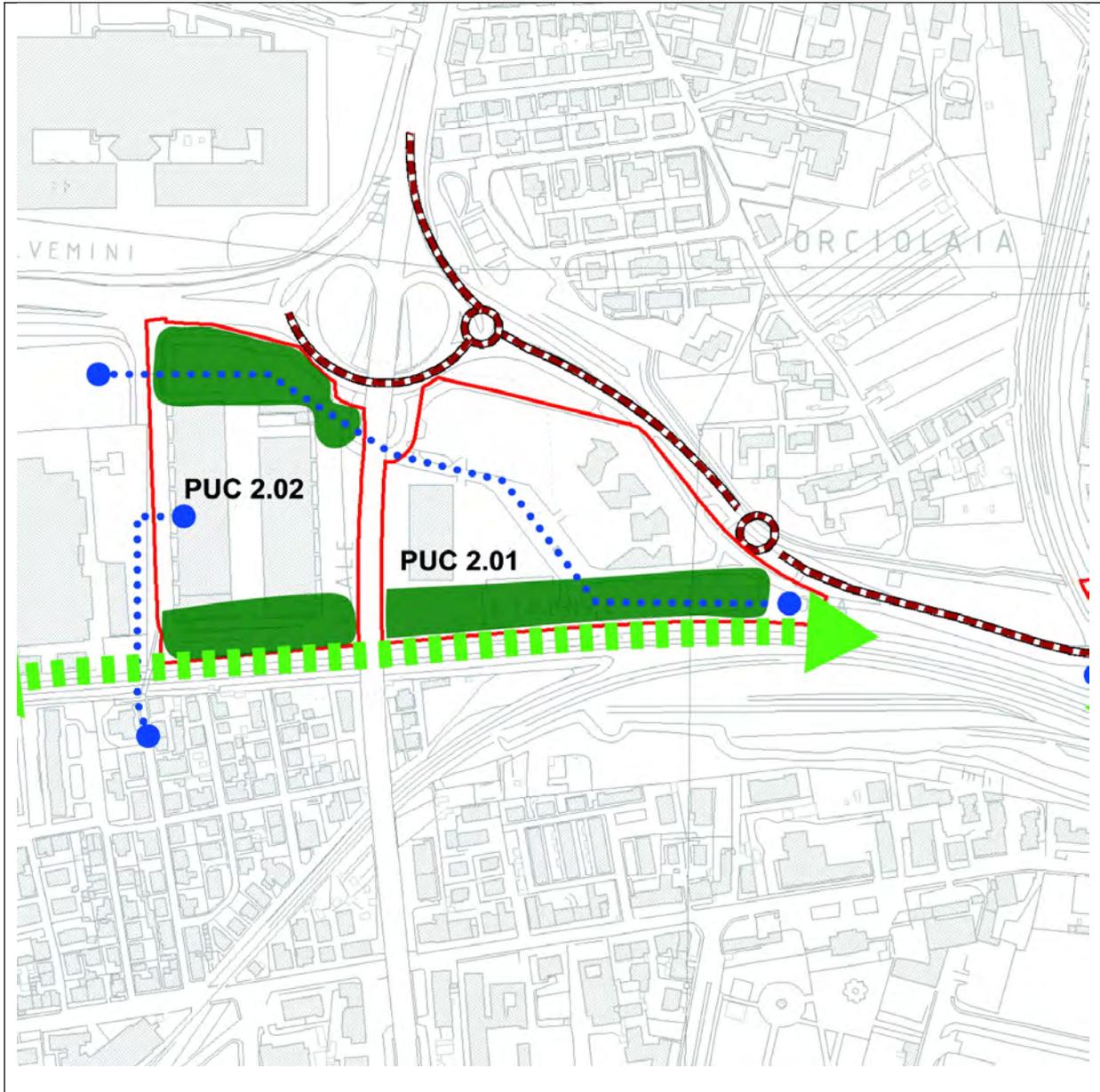
440 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 199_81.

441 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

442 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 65, 70 e 117 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana



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

- Riqualficazione dell'ambito urbano compreso tra la via G. Da Vico ed il centro città. In particolare la trasformazione dell'area di intervento appartiene al contesto urbanistico in cui si collocano l'area Ex-Lebole e l'edificio della Fiera di Arezzo ed è interessata dalle previsioni viabilistiche che metteranno in relazione queste due aree.

Parametri dimensionali

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

Destinazioni non ammesse

- Du_A Residenziale
- Du_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du_C3
- Du_G Rurale.

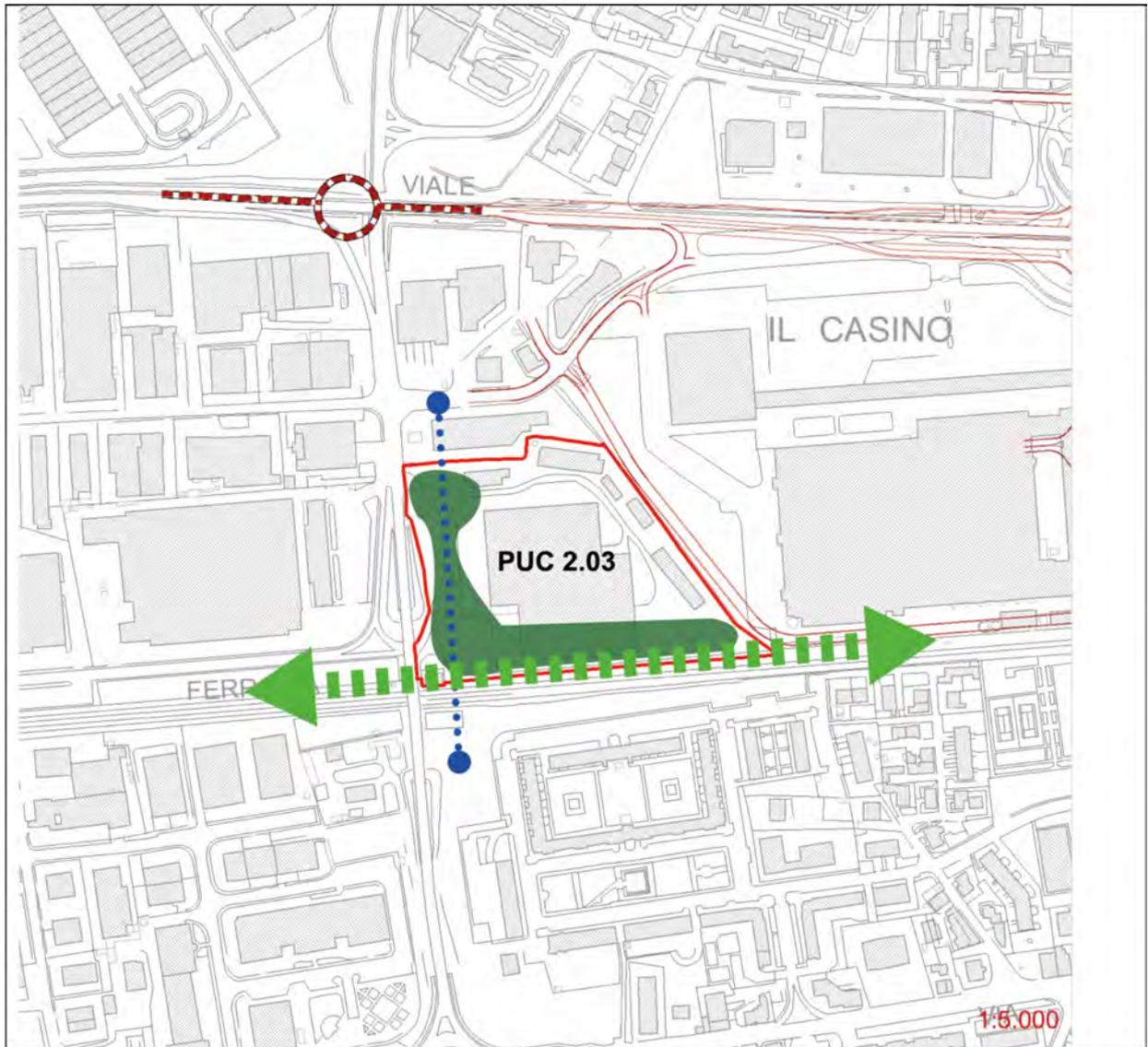
Indicazioni per il convenzionamento

- La superficie da destinare a servizi pubblici deve essere destinata alla realizzazione di un'area destinata a verde pubblico lungo il lato sud dell'area di intervento
- Deve essere individuata un'area destinata a verde alberato di pertinenza privata con funzione di connessione ecologica urbana sul lato occidentale e settentrionale
- Deve essere previsto il prolungamento della pista ciclabile prevista nell'area Lebole
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi [e/o diritti edificatori]⁴⁴³ derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

443 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

Articolo 114 UTOE 03 - Settore urbano meridionale di Saione, San Donato e Pesciola

PUC.3.01. Via Carlo Pisacane

Obiettivi

- Completamento del margine edificato, e realizzazione di un giardino pubblico tra l'edificazione esistente e quella prevista.

Prescrizioni

- Realizzazione di una fascia alberata di mitigazione paesaggistica lato sud.
- Completamento della viabilità tra via F. Ferrucci e la nuova strada in corso di realizzazione verso Largo Ottaviano Pieraccini

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 14.281
- Superficie edificabile Se (massima): mq 4.800
- Altezza (massima): 4 piani

Destinazioni non ammesse

- Du_B Industriale artigianale limitatamente a Du_B2 e Du_B3
- Du_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du_C2 e Du_C3
- Du_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du_G. Rurale

Indicazioni per il convenzionamento

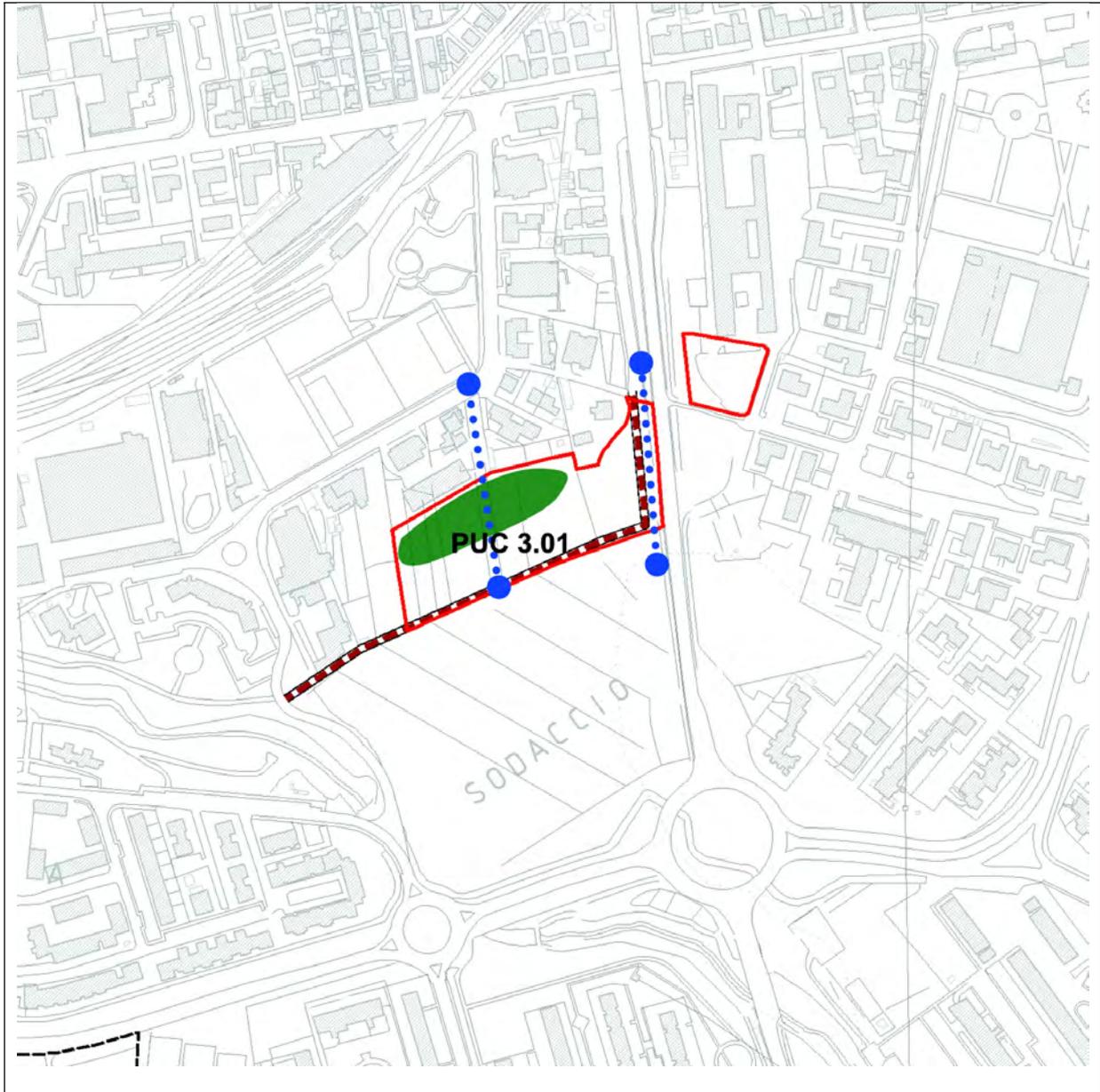
- La superficie da destinare a servizi pubblici deve essere destinata alla realizzazione di un'area destinata a verde pubblico da localizzare tra il nuovo insediamento e la zona residenziale esistente
- [Il collegamento tra l'area destinata a verde pubblico e via Carlo Pisacane dovrà essere a carattere pedonale]⁴⁴⁴
- 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]⁴⁴⁵ derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

444 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 231_1.

445 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

[PUC.3.02. Via Sibilla Aleramo⁴⁴⁶

Obiettivi

- ~~Completamento della zona produttiva a sud ovest e realizzazione di un'area verde alberata~~

Parametri dimensionali

- ~~Superficie territoriale: mq 18.326~~
- ~~SC (massima): mq 9.000~~
- ~~Altezza (massima): 1 piano~~

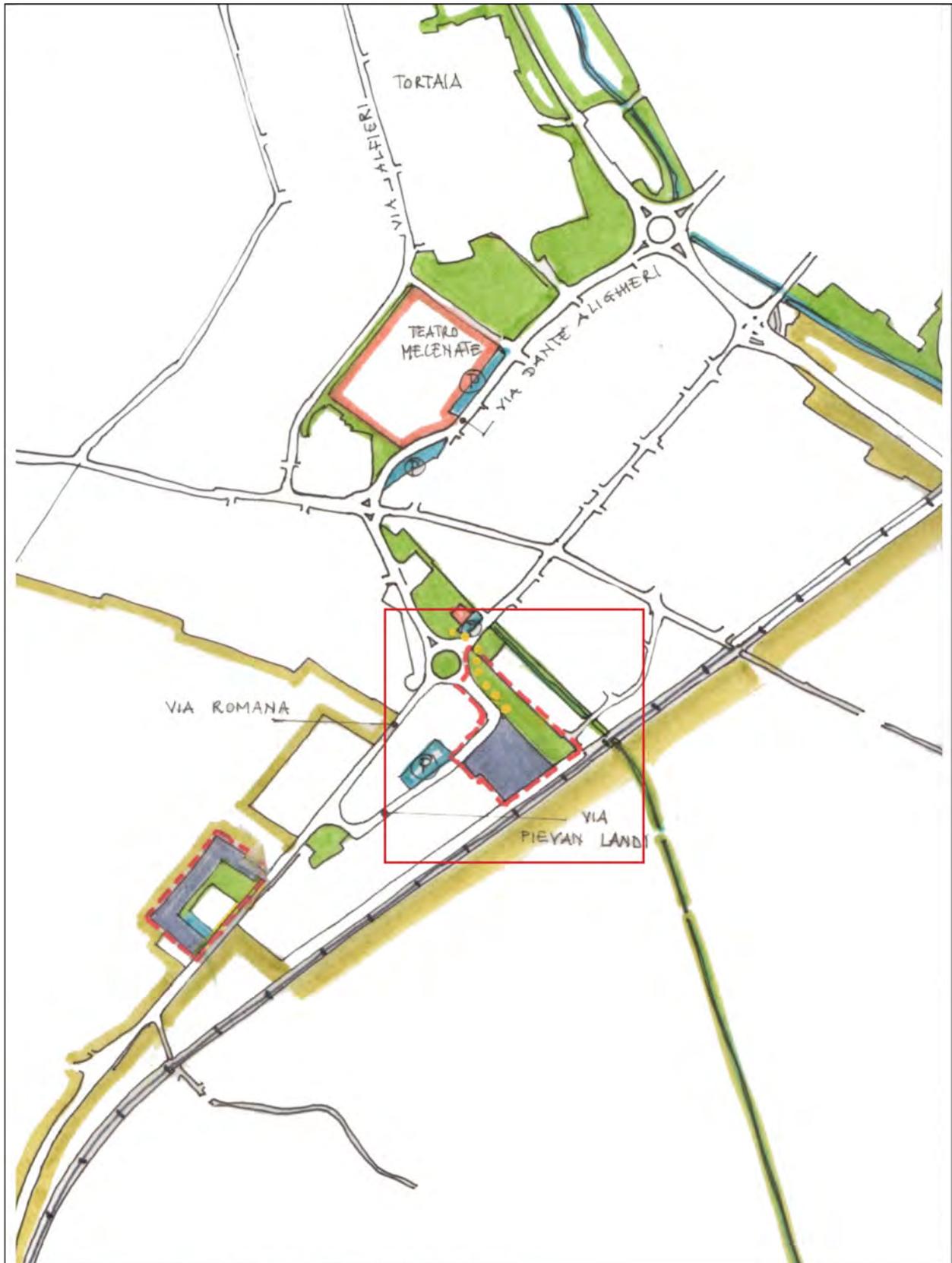
Destinazioni non ammesse

- ~~Du_A Residenziale~~
- ~~Du_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du_C3~~
- ~~Du_G Rurale~~

Indicazioni per il convenzionamento

- ~~La superficie da destinare a servizi pubblici deve essere destinata alla realizzazione di un'area destinata a verde pubblico da localizzare lungo Via Sibilla Aleramo con funzione di connessione ecologica nord-sud~~
- ~~Deve essere previsto il completamento della Via Pievan Landi fino allo snodo su via Romana~~
- ~~Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.]~~

446 Eliminata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 199_126.



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

Ambiti soggetti a Permesso di costruire convenzionato

PdC.3.01. Via Romana

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 11.402
- SC (massima): mq 9.000
- Altezza (massima): 2 piani

Destinazioni non ammesse

- Du_A Residenziale
- Du_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du_C2 e Du_C3
- Du_G Rurale

Indicazioni per il convenzionamento

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere completamente monetizzata.
- Deve essere riservata una fascia lungo via Romana per la realizzazione di una pista ciclopedonale.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi [e/o diritti edificatori]⁴⁴⁷ derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

[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.]⁴⁴⁸

447 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

448 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 311.1.

[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.]⁴⁴⁹

449 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni 190.2, 190.3.

Articolo 115 UTOE 04 - Direttrice insediativa della Via Fiorentina

AT.4.01. UNOAERRE

Obiettivi

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

Direttive

- L'area da destinare all'edificazione deve essere progettata come parco al cui interno collocare l'edificazione prevista. Ciò al fine di aumentare la superficie a verde
- Per garantire una minore copertura del suolo dovranno essere utilizzate tipologie edilizie preferenzialmente "a torre".

Prescrizioni

- Realizzazione di superficie permeabile (prato alberato) da destinare a verde pubblico per almeno il 50 % dell'area oggetto di intervento.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi [e/o diritti edificatori]⁴⁵⁰ 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]⁴⁵¹

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq [~~92.334~~ 92.049]⁴⁵²
- 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.]⁴⁵³

Destinazioni non ammesse

- Du_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du_C3
- Du_G. Rurale

450 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

451 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 429.6.

452 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 46.1.

453 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 82 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana.



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

PUC.4.01. Via Fiorentina

Obiettivi

- Realizzare la connessione verde che dal corridoio ecologico fluviale dell'Arno attraverso la realizzazione delle aree a verde nell'ambito dell'ex-UNOAERRE si porta in direzione sud est lungo Via Fratelli Lebole e di qui prosegue lungo Via G. Vico

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq [~~22.393~~ 21.746
- SC (massima): mq ~~+1.000~~ 21.000⁴⁵⁴
- 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]⁴⁵⁵ derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

454 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 326.1.

455 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.



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
- 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.]⁴⁵⁶

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

456 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 232.1.

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]⁴⁵⁷ 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]⁴⁵⁸ 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

457 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

458 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

- 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]⁴⁵⁹ 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]⁴⁶⁰ derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

459 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

460 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

Articolo 117 UTOE 07 - Piana agricola urbanizzata di Santa Firmina e Bagnoro

Ambiti soggetti a Permesso di costruire convenzionato

PdC.7.01. Santa Firmina 1

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 2.072
- Superficie edificabile Se (massima): mq 1.200 (comprensivo dell'esistente)
- Altezza (massima): 3 piani

Destinazioni non ammesse

- Du_B Industriale artigianale limitatamente a Du_B2 e Du_B3
- Du_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du_C2 e Du_C3
- Du_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du_G. Rurale

Indicazioni per il convenzionamento

- La superficie da destinare a servizi pubblici deve essere destinata alla realizzazione di un'area a verde con funzione di collegamento tra l'area parrocchiale a sud e le zone residenziali a nord in modo da formare una sequenza di spazi a verde pubblico.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi [e/o diritti edificatori]⁴⁶¹ derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

PdC.7.02. Santa Firmina 2

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq ~~1.695~~ 1.349
- Superficie edificabile Se (massima): mq ~~600~~ 500]⁴⁶²
- 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.

461 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

462 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 534.1.

- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi [e/o diritti edificatori]⁴⁶³ 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 superiori⁴⁶⁴

~~[Articolo 118 UTOE 09 – Settore urbano orientale dei Cappuccini~~

~~AT.9.01. Via Corrado Cagli~~

~~Obiettivi~~

- ~~• Completamento della viabilità: collegamento tra via Corrado Cagli e via Trento e Trieste mediante realizzazione di un ponte sul canale e la sistemazione dell'incrocio del nuovo tracciato su via Trento e Trieste stessa~~

~~Prescrizioni~~

- ~~• Deve essere completato il prolungamento del tracciato di via Cagli fino a via Trento e Trieste~~
- ~~• Deve essere sistemato l'incrocio su via Trento e Trieste del prolungamento di via Cagli~~
- ~~• Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.~~

~~Parametri dimensionali~~

- ~~• Superficie territoriale: mq 23.669~~
- ~~• Superficie edificabile Se (massima): mq 9.000 (compreso esistente)~~

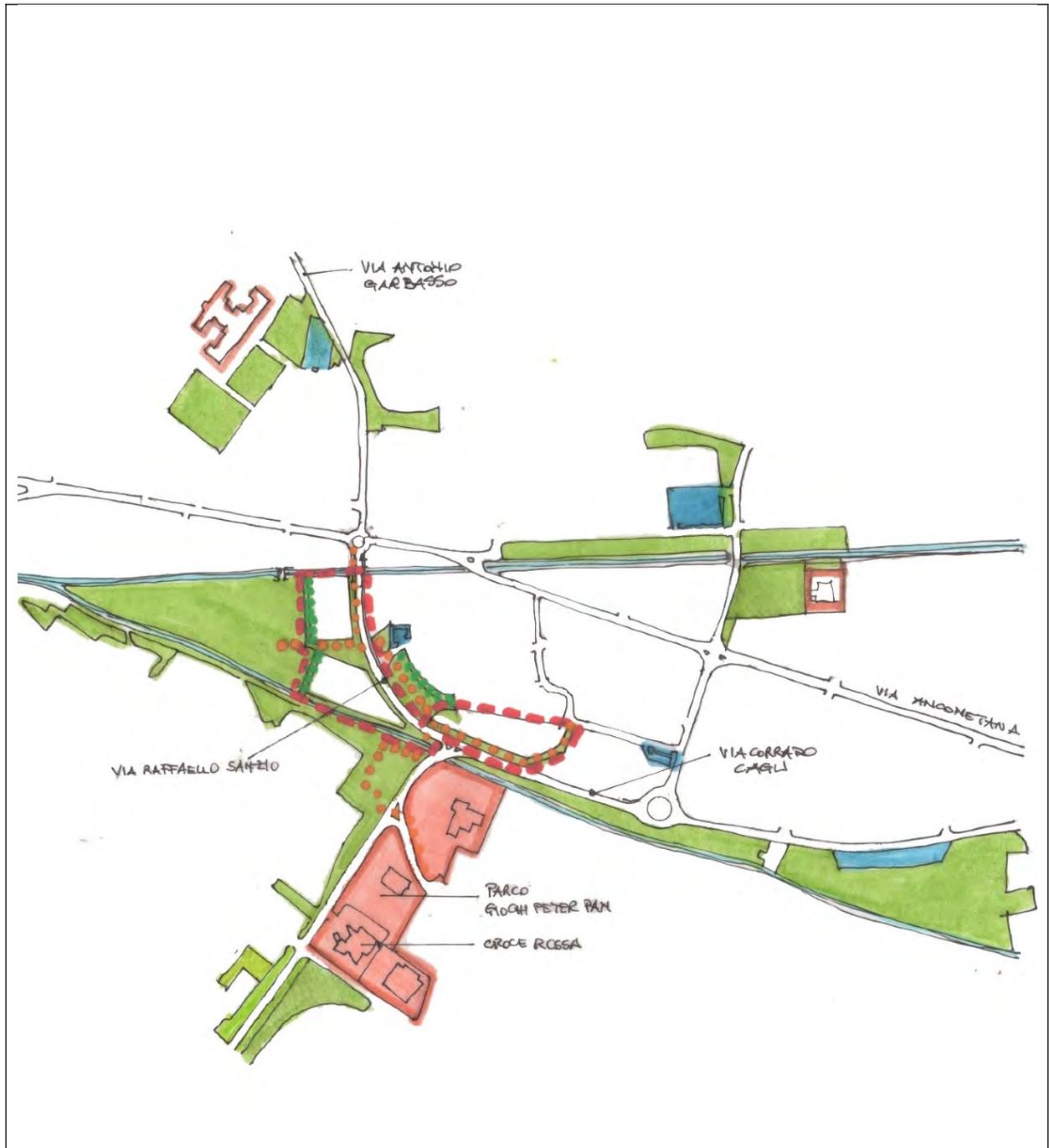
463 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

464 Ambito di trasformazione introdotto a seguito dell'accoglimento delle osservazioni 661_77.10 e 684_18 e dell'emendamento Piomboni n° 40.

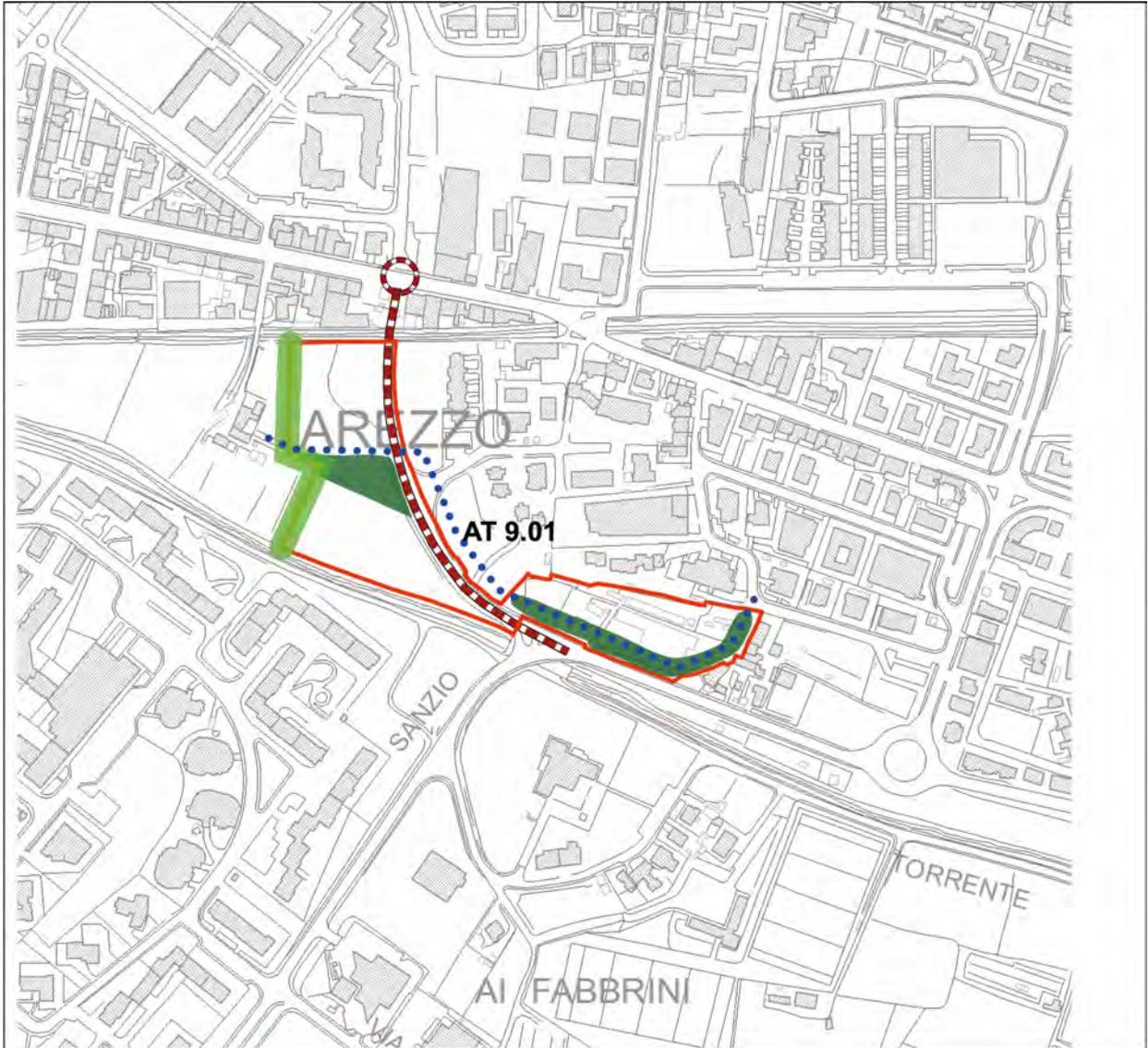
- Altezza (massima): 4 piani

Destinazioni non ammesse

- Du_B Industriale artigianale limitatamente a Du_B2 e Du_B3
- Du_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du_C2 e Du_C3
- Du_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du_G. Rurale]



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

465

465 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 83 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana.

Articolo 119 UTOE 10 – Margine agricolo orientale di Staggiano

PUC.10.01. Staggiano

Obiettivi

- Consolidamento del centro urbano realizzando spazi aperti a verde pubblico di connessione tra le diverse parti dell'insediamento.

Direttive

- Caratterizzare l'ambito di intervento attraverso il disegno delle connessioni tra le diverse parti dell'insediamento.

Prescrizioni

- L'accesso carraio alla superficie edificabile dell'area dovrà avvenire da Via Della Regghia evitando interferenze e interruzioni delle aree a verde pubblico che dovranno essere realizzate al centro dell'insediamento.

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 5.408
- Superficie edificabile Se (massima): mq 1.800
- Altezza (massima): 4 piani

Destinazioni non ammesse

- Du_B Industriale artigianale limitatamente a Du_B2 e Du_B3
- Du_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du_C2 e Du_C3
- Du_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du_G. Rurale

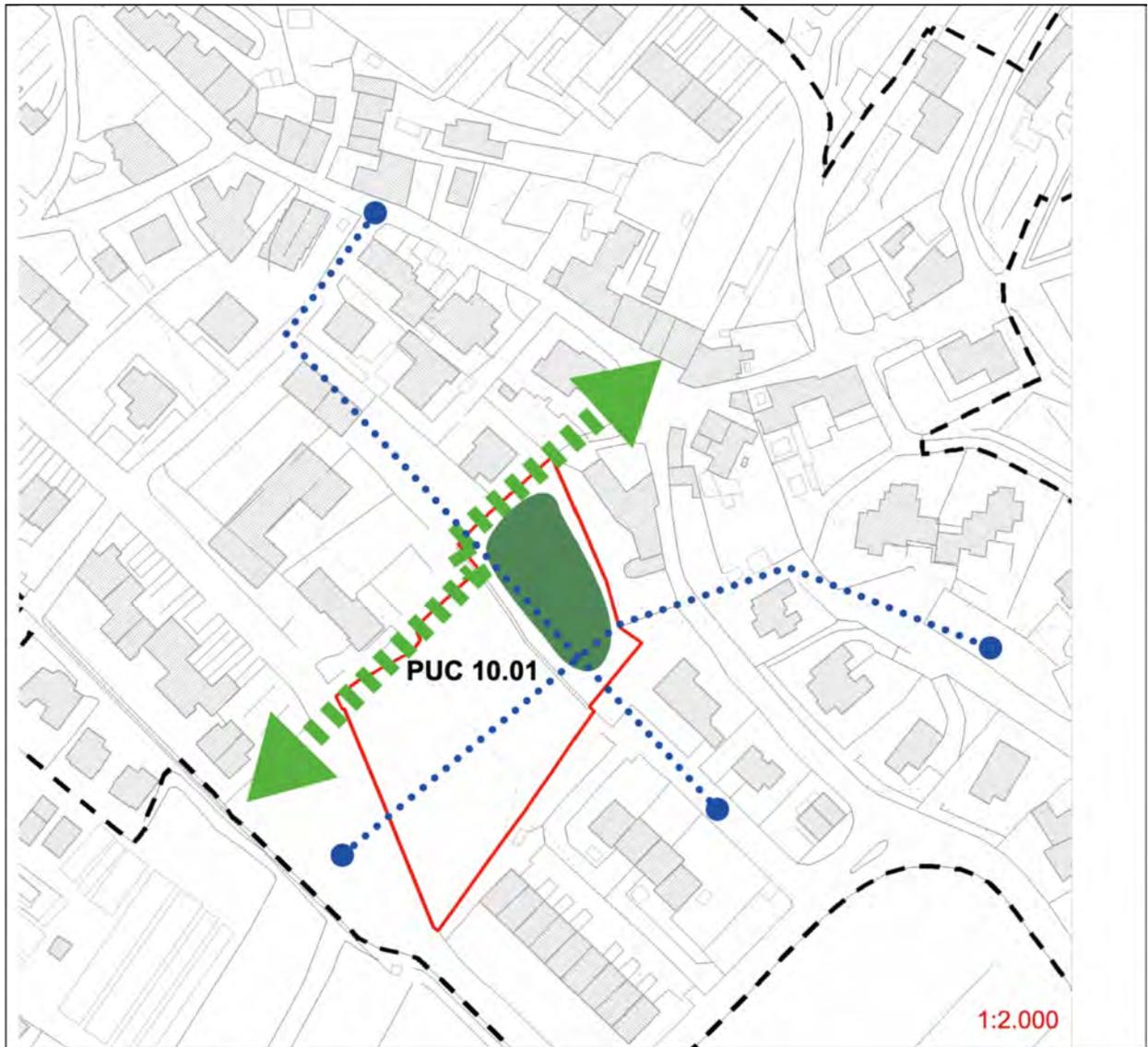
Indicazioni per il convenzionamento

- La superficie da destinare a servizi pubblici deve essere destinata alla realizzazione di un'area a verde pubblico da posizionare sul lato nord dell'area di intervento
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi [e/o diritti edificatori]⁴⁶⁶ derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

466 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

Ambiti soggetti a Permesso di costruire convenzionato

PdC.10.01. Staggiano 1

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 4.187
- Superficie edificabile Se (massima): mq 1.400 (escluso esistente)
- Altezza (massima): 2

Destinazioni non ammesse

- Du_B Industriale artigianale limitatamente a Du_B2 e Du_B3
- Du_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du_C2 e Du_C3
- Du_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du_G. Rurale

Indicazioni per il convenzionamento

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere monetizzata.
- Deve essere prevista una barriera vegetale lungo la strada con funzione di mitigazione paesaggistica
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi [e/o diritti edificatori]⁴⁶⁷ derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

PdC.10.02. Staggiano 2

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 872
- Superficie edificabile Se (massima): mq 300
- Altezza (massima): 2

Destinazioni non ammesse

- Du_B Industriale artigianale limitatamente a Du_B2 e Du_B3
- Du_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du_C2 e Du_C3
- Du_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du_G. Rurale

Indicazioni per il convenzionamento

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere monetizzata.
- Deve essere prevista una barriera vegetale lungo la strada con funzione di mitigazione paesaggistica
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi [e/o diritti edificatori]⁴⁶⁸ derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

467 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

468 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

Articolo 120 UTOE 11 - Piana agricola di Arezzo

AT.11.01. Catona 1

Obiettivi

- Definizione del bordo nord dell'insediamento del nucleo urbano principale di Arezzo
- Valorizzazione delle aree a verde e per attrezzature
- Ricucitura della rete urbana verde e dei percorsi minori
- Realizzazione del tracciato viario [di collegamento tra via Sicilia, via Sette Ponti e viale santa Margherita con funzione di circonvallazione interna]⁴⁶⁹

Prescrizioni

- L'accesso alle superfici destinate all'edificazione deve avvenire dove possibile dalle viabilità esistenti e comunque minimizzando le interferenze con le aree verdi e per servizi previste tra la nuova strada nord ed i margini dell'edificato esistente.
- Gli interventi edilizi sono preordinati alla realizzazione del nuovo tracciato stradale.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi [e/o diritti edificatori]⁴⁷⁰ derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

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]⁴⁷¹
- 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

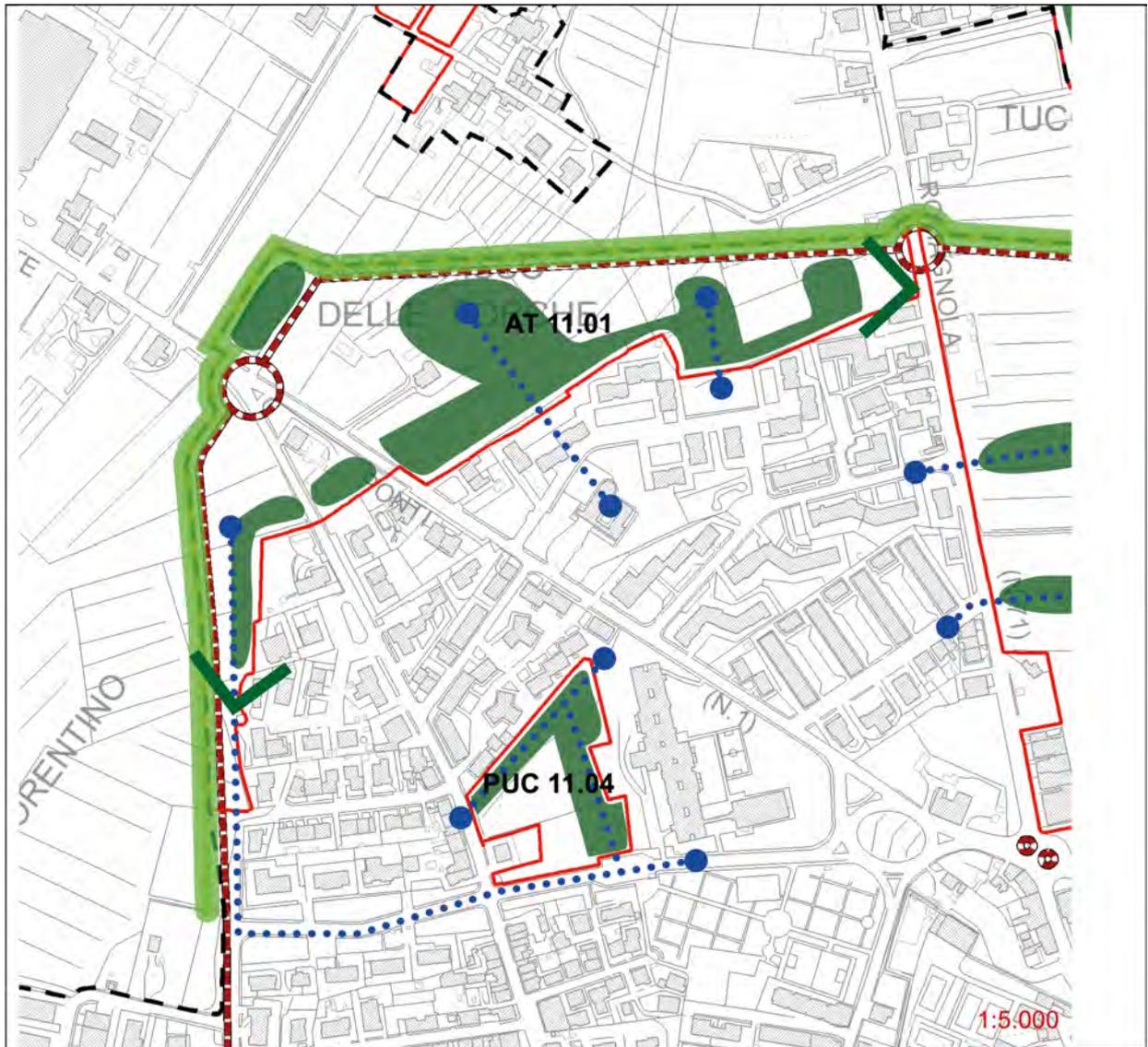
469 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 199_88.

470 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

471 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 207.4.



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

AT.11.02. Catona 2

Obiettivi

- Definizione del bordo nord dell'insediamento del nucleo urbano principale di Arezzo garantendo la continuità percettiva del settore rurale nord di Arezzo
- Realizzazione del tracciato viario nord [~~di collegamento tra viale Santa Margherita e via Buonconte da Montefeltro con funzione di circonvallazione interna~~]⁴⁷²
- Realizzazione di un parco pubblico a cavallo della nuova viabilità [~~di circonvallazione interna~~]⁴⁷³ che si innesta verso il centro storico fino alla Via Tarlati avente funzione di spazio pubblico e di valorizzazione e stabilizzazione del rapporto tra città e campagna tra la piana agricola e la città di Arezzo (in particolare con le aree a verde attorno alle mura)
- Rafforzamento dell'offerta di spazi per la sosta e il parcheggio in funzione dell'accesso al centro storico

Direttive

- [~~La nuova strada di circonvallazione interna~~ Il nuovo tracciato stradale nord]⁴⁷⁴ deve essere progettata e realizzata garantendo la massima continuità e connessione tra aree interne ed esterne.
- Il cuneo verde costituito dal nuovo parco urbano previsto dovrà essere caratterizzato come elemento di affaccio, relazione e connessione con lo spazio aperto rurale. Ciò attraverso la definizione di un principio insediativo che renda riconoscibile l'unitarietà degli interventi, tanto sullo spazio aperto quanto su quello costruito, analogamente a quanto già realizzato per lo sviluppo insediativo sudorientale della città con la realizzazione di Parco Pertini e del Quartiere Giotto.

Prescrizioni

- La realizzazione degli interventi edilizia è subordinata alla completa realizzazione degli interventi viari previsti e, in particolare alla realizzazione del nuovo tracciato stradale nord.
- Il progetto [~~del nuovo tracciato stradale nord della circonvallazione~~]⁴⁷⁵ deve garantire la continuità pedonale e ciclabile nord-sud attraverso il previsto parco pubblico
- Il previsto parco pubblico deve essere organizzato sul percorso ciclopedonale centrale che arriva a sudovest fino alla Via Tarlati e garantire le connessioni est-ovest interne all'area
- L'accessibilità alla nuova edificazione prevista deve avvenire esclusivamente dalle vie Casentinese e Catona senza interferenze con il previsto parco pubblico.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi [~~e/o diritti edificatori~~]⁴⁷⁶ derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

472 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 199_88.

473 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 199_88.

474 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 88 e 92 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana.

475 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 199_88

476 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 175.575
- Superficie edificabile Se (massima): mq 46.000
- Altezza (massima): 4 piani

Destinazioni non ammesse

- Du_B Industriale artigianale limitatamente a Du_B2 e Du_B3
- Du_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du_C2 e Du_C3
- Du_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du_G. Rurale

[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 Casetinese Romagnola e via B. Montefeltro.]⁴⁷⁷

477 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 65, 70 e 117 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana 199.



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

PUC.11.01. Giovi 1

Obiettivi

- Valorizzazione del contesto della stazione ferroviaria e caratterizzazione dell'area di intervento come spazio di ricucitura degli spazi aperti pubblici esistenti.

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq [5.772 4.693
- Superficie edificabile Se (massima): mq ~~3.000~~ 2.500]⁴⁷⁸ comprensivo dell'esistente
- Altezza (massima): 2 piani

Destinazioni non ammesse

- Du_B Industriale artigianale limitatamente a Du_B2 e Du_B3
- Du_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du_C2 e Du_C3
- Du_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du_G. Rurale

Indicazioni per il convenzionamento

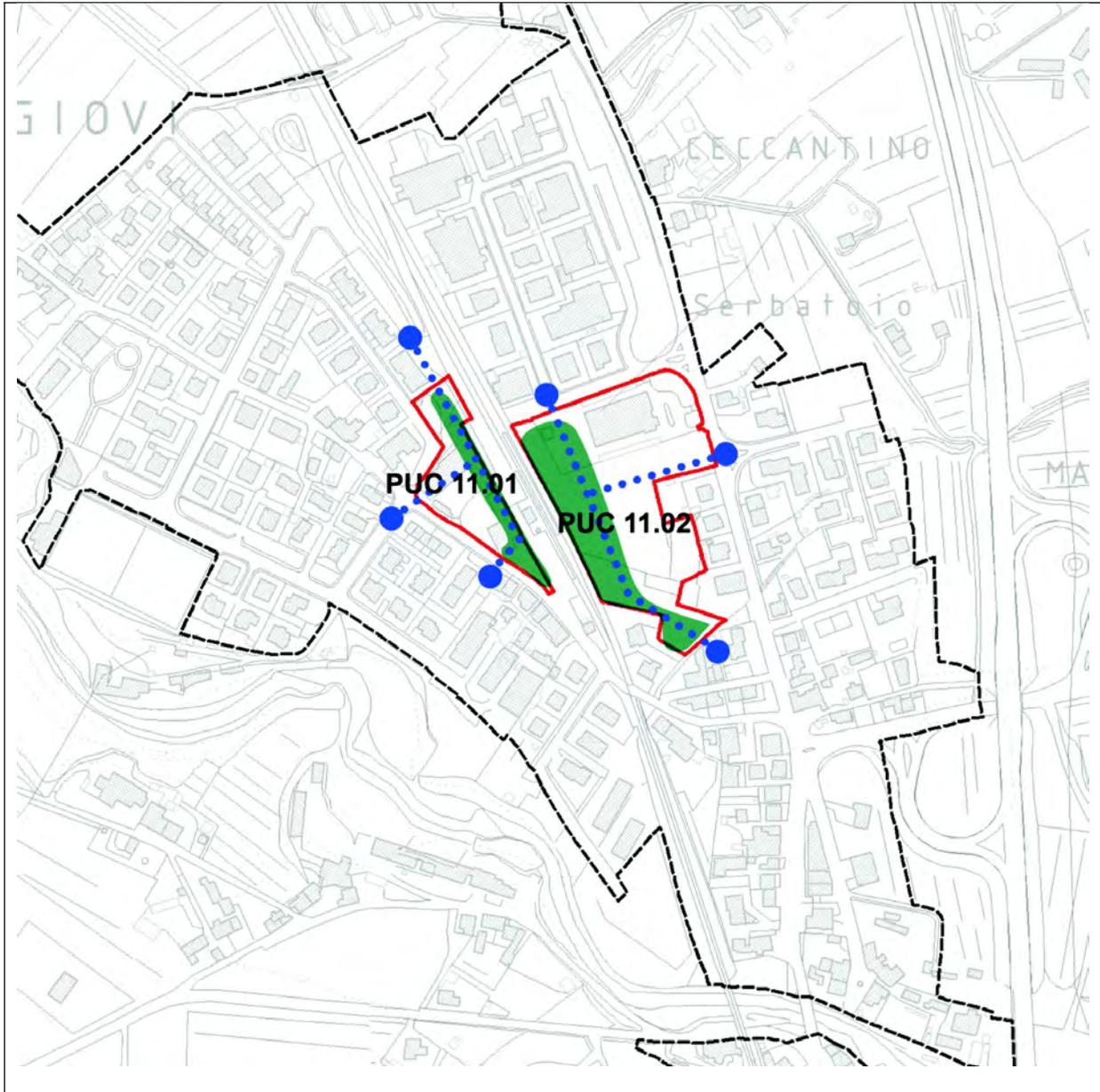
- La superficie da destinare a servizi pubblici deve essere destinata alla realizzazione di una connessione verde l'asse ferroviario
- La strada antistante il sansificio deve essere ceduta gratuitamente all'amministrazione comunale
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi [e/o diritti edificatori]⁴⁷⁹ derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

478 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 199.93.

479 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

PUC.11.02. Giovi 2

Obiettivi

- Riqualificazione e rafforzamento dello spazio pubblico.

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 15.462
- Superficie edificabile Se (massima): mq 5.200
- Altezza (massima): 3 piani

Destinazioni non ammesse

- Du_B Industriale artigianale limitatamente a Du_B2 e Du_B3
- Du_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du_C2 e Du_C3
- Du_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du_G. Rurale

Indicazioni per il convenzionamento

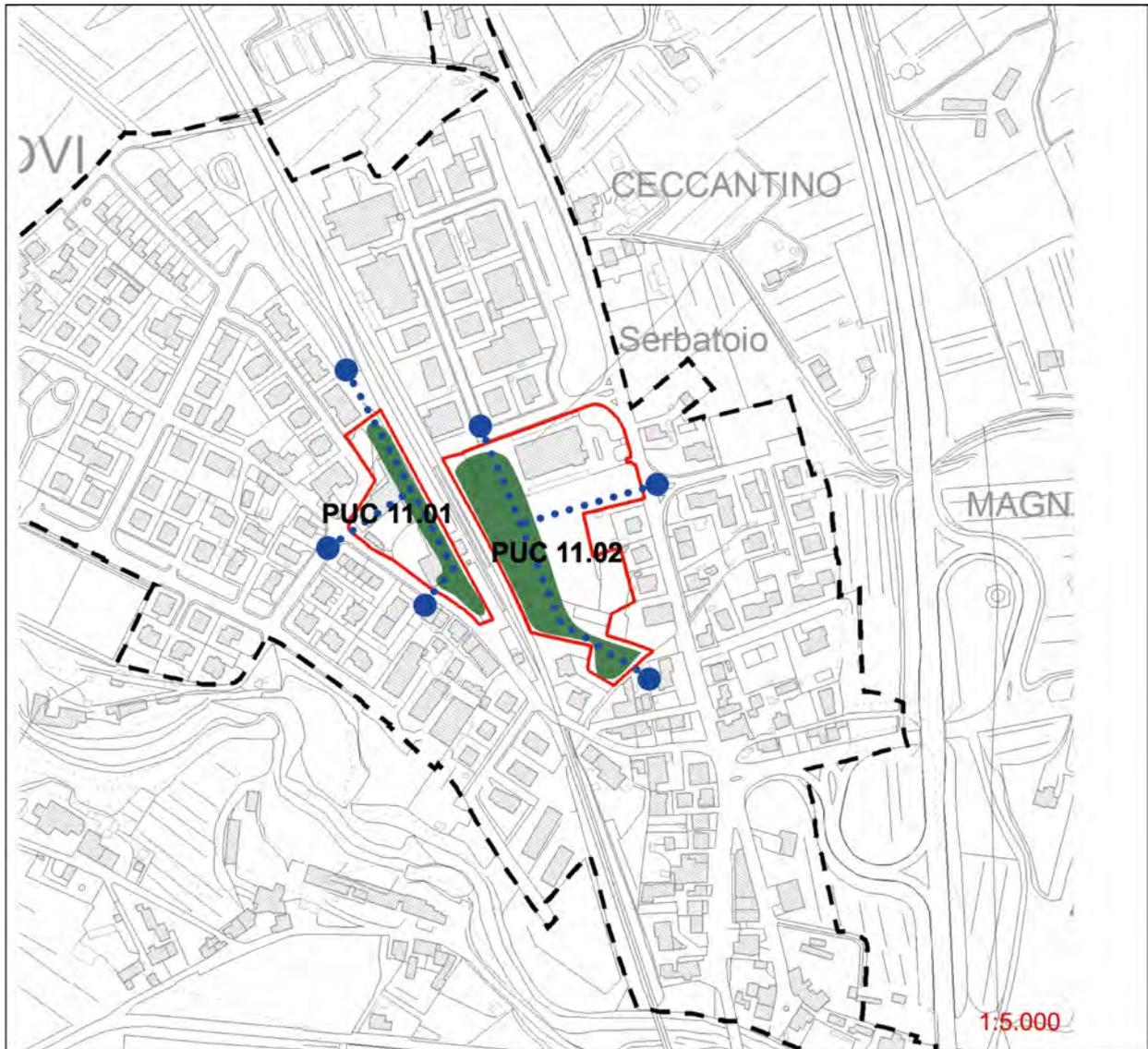
- La superficie da destinare a servizi pubblici deve essere destinata alla realizzazione di una connessione verde l'asse ferroviario sulla quale far convergere i diversi percorsi di collegamento tra le differenti parti urbane all'intorno (zone produttive, zone residenziali)
- Si dovrà garantire la continuità dei collegamenti anche con le parti residenziali poste a est della strada provinciale.
- ~~[La strada antistante il sansificio deve essere ceduta gratuitamente all'amministrazione comunale]~~⁴⁸⁰
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi [e/o diritti edificatori]⁴⁸¹ derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

480 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.62.

481 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

~~**[PUC.11.03. Quarata Case nuove⁴⁸²**~~

~~Parametri dimensionali~~

- ~~• Superficie territoriale: mq 8.629~~
- ~~• Superficie edificabile Se (massima): mq 2.800 comprensivo dell'esistente~~
- ~~• Altezza (massima): 2~~

~~Destinazioni non ammesse~~

- ~~• Du_B Industriale artigianale limitatamente a Du_B2 e Du_B3~~
- ~~• Du_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du_C2 e Du_C3~~
- ~~• Du_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini~~
- ~~• Du_G. Rurale~~

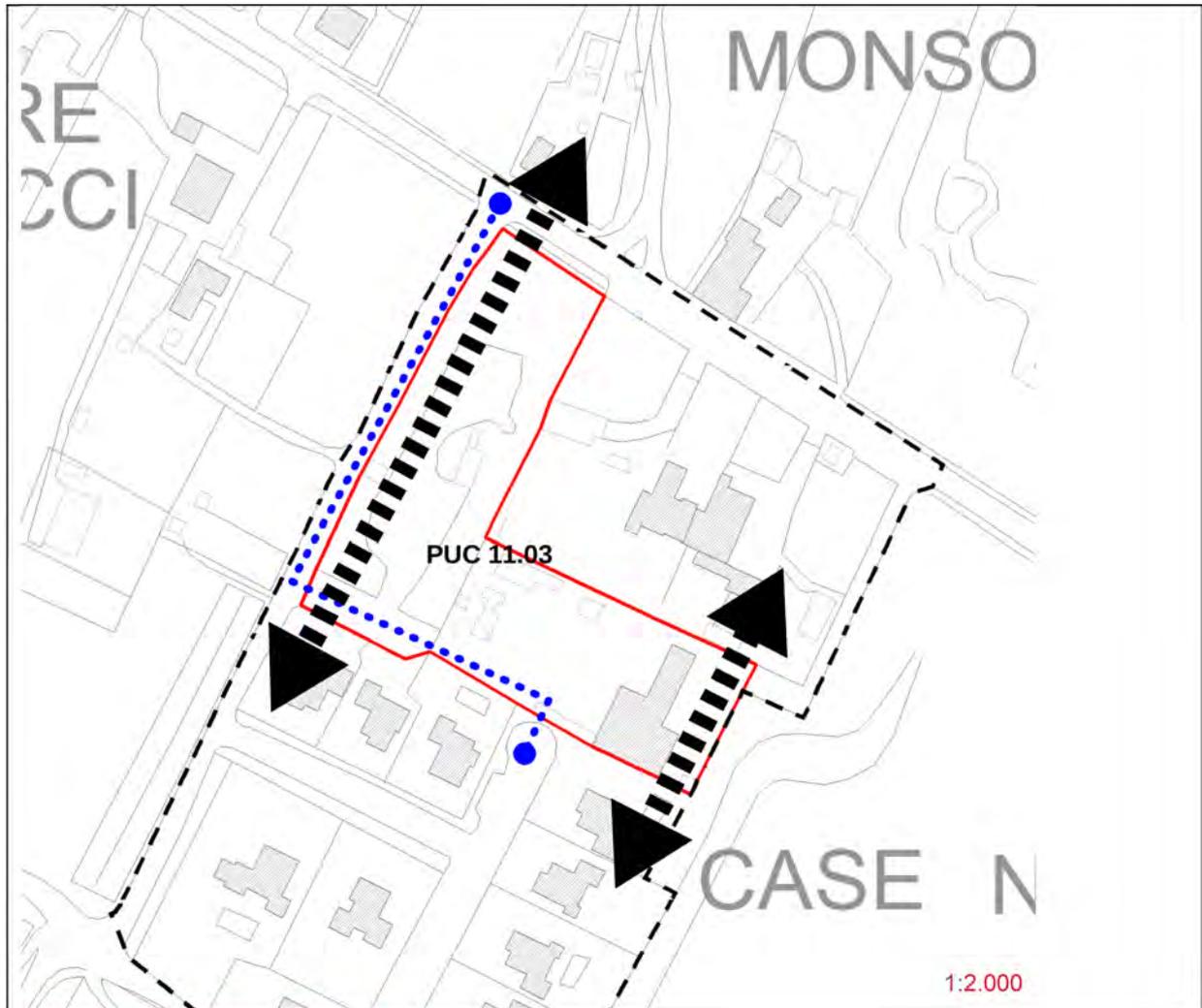
~~Indicazioni per il convenzionamento~~

- ~~• La superficie da destinare a servizi pubblici può essere monetizzata~~
- ~~• Deve essere completata l'intera rete fognaria della zona a cura e spese del proponente l'intervento edilizio~~
- ~~• Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.~~

482 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 199_94.



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

483

483 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 199.94.

[PUC.11.04. Catona, via Emilia⁴⁸⁴

Obiettivi

- ~~Realizzare un'area a verde pubblico interna alla zona residenziale~~

Parametri dimensionali

- ~~Superficie territoriale: mq 9.964~~
- ~~Superficie edificabile So (massima): mq 3.300~~
- ~~Altezza (massima): 3 piani~~

Destinazioni non ammesse

- ~~Du_B Industriale artigianale limitatamente a Du_B2 e Du_B3~~
- ~~Du_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du_C2 e Du_C3~~
- ~~Du_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini~~
- ~~Du_G. Rurale~~

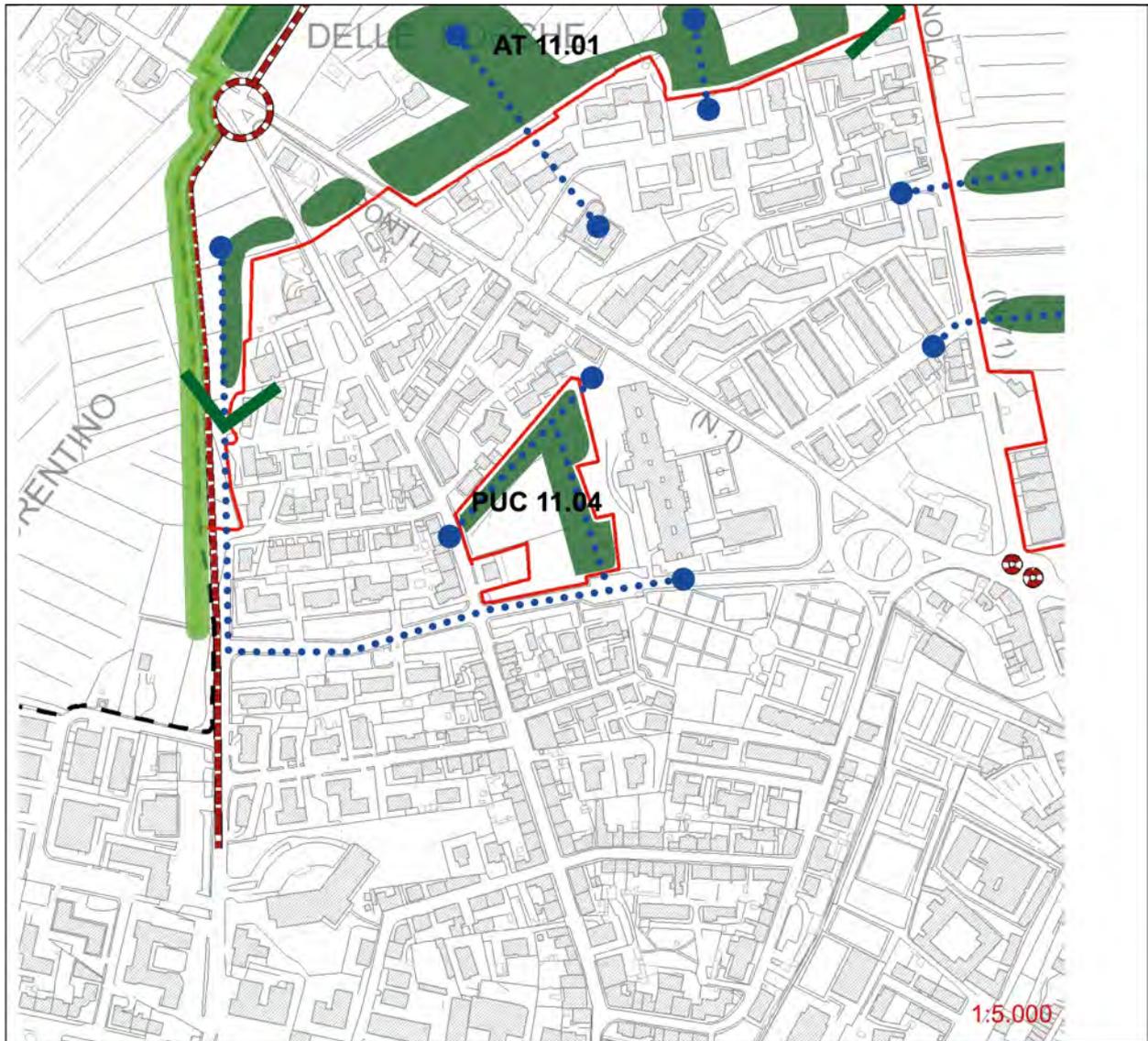
Indicazioni per il convenzionamento

- ~~La superficie da destinare a servizi pubblici deve essere destinata alla realizzazione di un'area a verde pubblico~~
- ~~Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.]~~

484 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 199_95.



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

485

485 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 95 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana.

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]⁴⁸⁶ 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;

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

486 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

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 Casetinese Romagnola.]⁴⁸⁷

487 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 65, 70 e 117 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

PUC. 11.06. Catona 3

Obiettivi

- Riqualificare l'ambito produttivo dismesso in funzione della sua posizione e interferenza negativa rispetto al centro di Arezzo

Direttive

- La localizzazione della nuova edificazione deve garantire l'incremento delle superfici a verde mediante il compattamento verso la strada degli edifici stessi. Le parti che non vengono più interessate dalla edificazione devono essere bonificate e tornare ad avere caratteristiche di naturalità.

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 37.004
- Superficie edificabile Se (massima): mq 12.000
- Altezza (massima): 4 piani

Destinazioni non ammesse

- Du_B Industriale artigianale limitatamente a Du_B2 e Du_B3
- Du_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du_C2 e Du_C3
- Du_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du_G. Rurale

Indicazioni per il convenzionamento

- La superficie da destinare a servizi pubblici deve essere destinata alla realizzazione di un'area a verde pubblico da localizzare nel lato est dell'area di intervento.
- L'intervento edilizio non ~~[deve precludere la è preordinato alla]~~⁴⁸⁸ realizzazione del prolungamento del tracciato della circonvallazione
- Devono essere previsti interventi di mitigazione lungo il lato ovest e sud dell'area di intervento.
- Le superfici edificate devono essere localizzate lungo via Buonconte da Montefeltro in modo da ridurre l'incidenza sulla visuale nord-sud
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi ~~[e/o diritti edificatori]~~⁴⁸⁹ 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

488 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 199_92.

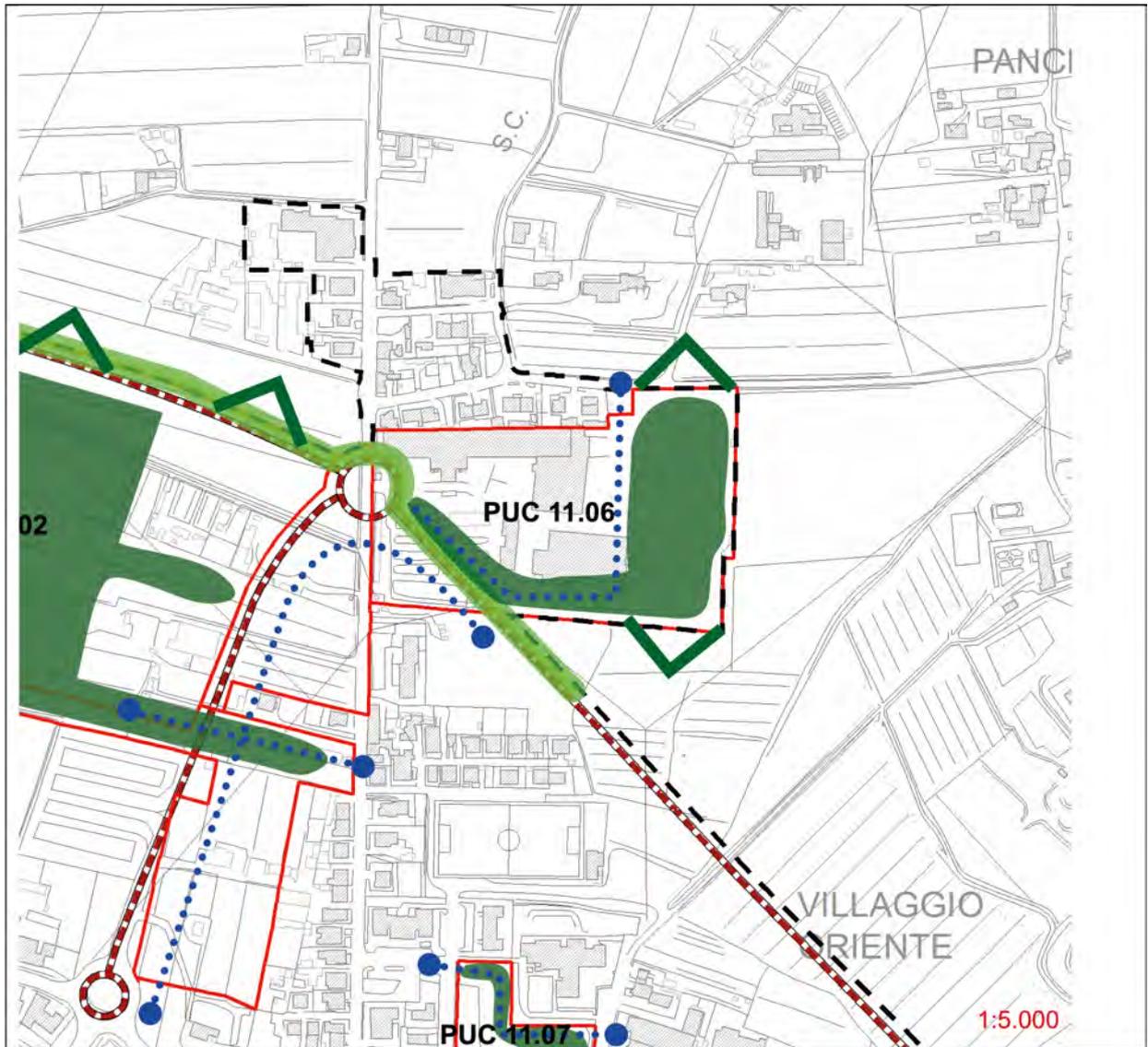
489 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

visuali/direttrici visuali da salvaguardare"; inoltre deve essere preservata la continuità visiva determinata dal tracciato di via B. Montefeltro.]⁴⁹⁰

490 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 65, 70 e 117 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana.



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

PUC.11.07. Catona Via Certomondo

Obiettivi

- Ampliare le aree per servizi realizzando un giardino pubblico confinante con la scuola e contenente il collegamento ciclopedonale tra le due strade.

Direttive

- Massimizzare le connessioni tra servizi, ivi compresa la palestra attualmente esistente a est in via P.L. Da Palestrina.

Prescrizioni

- Le aree a verde devono essere completamente permeabili, eccezion fatta per i collegamenti ciclopedonali.

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 5.385
- Superficie edificabile Se (massima): mq 1.800
- Altezza (massima): 3 piani

Destinazioni non ammesse

- *Du_B Industriale artigianale limitatamente a Du_B2 e Du_B3*
- *Du_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du_C2 e Du_C3*
- *Du_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini*
- *Du_G. Rurale*

Indicazioni per il convenzionamento

- La superficie da destinare a servizi pubblici deve essere destinata alla realizzazione di un'area a verde pubblico da concentrare sul lato est dell'area di intervento.
- Deve essere garantita la continuità tra via Certomondo e via Pier Luigi da Palestrina mediante un percorso pedonale alberato
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi [e/o diritti edificatori]⁴⁹¹ derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

[Prescrizioni paesaggistiche e storico culturali]

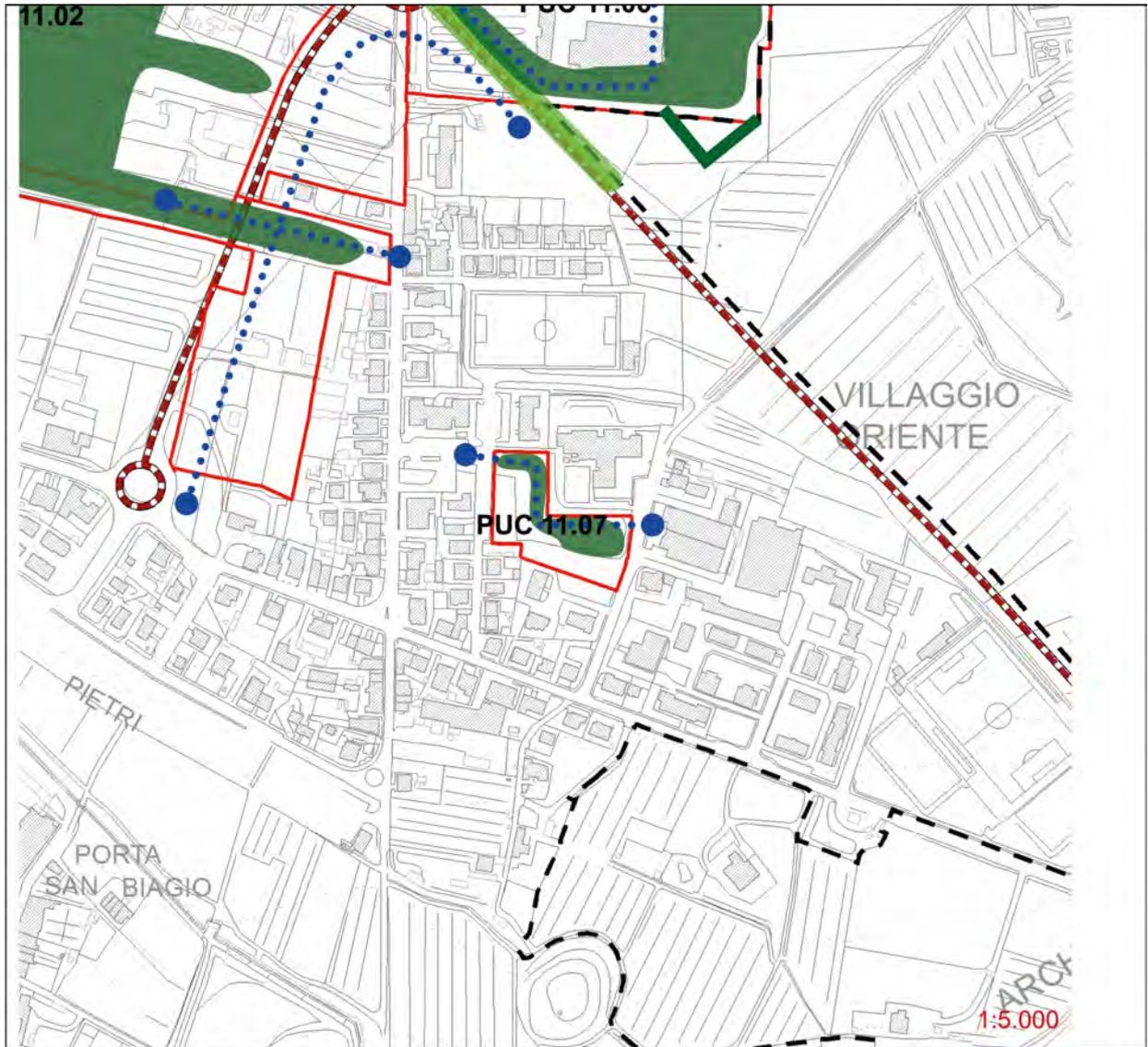
Gli interventi sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio in riferimento alle visuali verso e dalla Fortezza Medicea “godibili sia verso la città 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”.]⁴⁹²

491 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

492 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 65, 70 e 117 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

Ambiti soggetti a Permesso di costruire convenzionato

PdC.11.01. Campoluci

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 2.293
- Superficie edificabile Se (massima): mq 800
- Altezza (massima): 2 piani

Destinazioni non ammesse

- Du_B Industriale artigianale limitatamente a Du_B2 e Du_B3
- Du_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du_C2 e Du_C3
- Du_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du_G. Rurale

Indicazioni per il convenzionamento

- La superficie da destinare a servizi pubblici deve essere destinata alla realizzazione di un'area a verde in continuità con il parcheggio esistente.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi [e/o diritti edificatori]⁴⁹³ derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

~~PdC.11.02. Espansione produttiva Quarata~~

~~Parametri dimensionali~~

- ~~• Superficie territoriale: mq 17.343~~
- ~~• SC (massima): mq 14.000~~
- ~~• Altezza (massima): 1~~

~~Destinazioni non ammesse~~

- ~~• Du_A. Residenziale~~
- ~~• Du_C. Commerciale al dettaglio~~
- ~~• Du_D. Turistico ricettivo~~
- ~~• Du_E. Direzionale e di servizio~~
- ~~• Du_F. Commerciale all'ingrosso e depositi~~
- ~~• Du_G. Rurale~~

~~Indicazioni per il convenzionamento~~

- ~~• La superficie da destinare a servizi pubblici può essere completamente monetizzata.~~
- ~~• Lungo il lato ovest e sud dell'area di intervento deve essere prevista un'area alberata con funzione di mitigazione paesaggistica. Tale area rimane di pertinenza privata.]⁴⁹⁴~~

493 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

494 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 96 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana e Osservazione n. 281.1, oltre alle osservazioni 199_97 e oss. 199_121.

PdC.11.03. Quarata

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 5.113
- Superficie edificabile Se (massima): mq 1.700
- Altezza (massima): 2

Destinazioni non ammesse

- Du_B Industriale artigianale limitatamente a Du_B2 e Du_B3
- Du_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du_C2 e Du_C3
- Du_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du_G. Rurale

Indicazioni per il convenzionamento

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere completamente monetizzata.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi [e/o diritti edificatori]⁴⁹⁵ derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

PdC.11.04. Patrignone

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 3.623
- Superficie edificabile Se (massima): mq 1.200
- Altezza (massima): 2 piani

Destinazioni non ammesse

- Du_B Industriale artigianale limitatamente a Du_B2 e Du_B3
- Du_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du_C2 e Du_C3
- Du_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du_G. Rurale

Indicazioni per il convenzionamento

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere monetizzata. Deve essere realizzata una fascia verde di mitigazione lungo il bordo est dell'area di intervento.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi [e/o diritti edificatori]⁴⁹⁶ 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]⁴⁹⁷

495 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

496 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

PdC.11.05. Puglia

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 1.522
- Superficie edificabile Se (massima): mq 500
- Altezza (massima): 2

Destinazioni non ammesse

- Du_B Industriale artigianale limitatamente a Du_B2 e Du_B3
- Du_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du_C2 e Du_C3
- Du_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du_G. Rurale

Indicazioni per il convenzionamento

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere monetizzata.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi [e/o diritti edificatori]⁴⁹⁸ derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

PdC.11.06. Ceciliano 2

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 988
- Superficie edificabile Se (massima): mq 400
- Altezza (massima): 2

Destinazioni non ammesse

- Du_B Industriale artigianale limitatamente a Du_B2 e Du_B3
- Du_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du_C2 e Du_C3
- Du_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du_G. Rurale

Indicazioni per il convenzionamento

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere monetizzata.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi [e/o diritti edificatori]⁴⁹⁹ 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

497 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 124 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana

498 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

499 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

- Altezza (massima): 2

Destinazioni non ammesse

- *Du_B Industriale artigianale limitatamente a Du_B2 e Du_B3*
- *Du_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du_C2 e Du_C3*
- *Du_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini*
- *Du_G. Rurale*

Indicazioni per il convenzionamento

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere completamente monetizzata.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi [e/o diritti edificatori]⁵⁰⁰ 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]⁵⁰¹ derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

PdC.11.09. Via Setteponti

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 1.412
- Superficie edificabile Se (massima): mq 500
- Altezza (massima): 3

Destinazioni non ammesse

- *Du_B Industriale artigianale limitatamente a Du_B2 e Du_B3*

500 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

501 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

- *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]⁵⁰² derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

PdC.11.10. Strada Provinciale Setteponti

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 5.457
- Superficie edificabile Se (massima): mq 1.800
- Altezza (massima): 3

Destinazioni non ammesse

- *Du_B Industriale artigianale limitatamente a Du_B2 e Du_B3*
- *Du_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du_C2 e Du_C3*
- *Du_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini*
- *Du_G. Rurale*

Indicazioni per il convenzionamento

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere monetizzata.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi [e/o diritti edificatori]⁵⁰³ derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

PdC.11.11. Catona. Stradone di Villarada 1

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 1.794
- Superficie edificabile Se (massima): mq 600
- Altezza (massima): 2

Destinazioni non ammesse

- *Du_B Industriale artigianale limitatamente a Du_B2 e Du_B3*
- *Du_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du_C2 e Du_C3*
- *Du_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini*
- *Du_G. Rurale*

Indicazioni per il convenzionamento

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere monetizzata.

502 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

503 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi [e/o diritti edificatori]⁵⁰⁴ derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

PdC.11.12. Catona. Stradone di Villarada 2

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 1.416
- Superficie edificabile Se (massima): mq 500
- Altezza (massima): 2

Destinazioni non ammesse

- Du_B Industriale artigianale limitatamente a Du_B2 e Du_B3
- Du_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du_C2 e Du_C3
- Du_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du_G. Rurale

Indicazioni per il convenzionamento

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere monetizzata.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi [e/o diritti edificatori]⁵⁰⁵ 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

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.

504 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

505 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

- 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.]⁵⁰⁶

[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.]⁵⁰⁷

[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.]⁵⁰⁸

506 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 199.94.

507 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 377.1, 377.2.

508 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 45.1, 483.1.

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

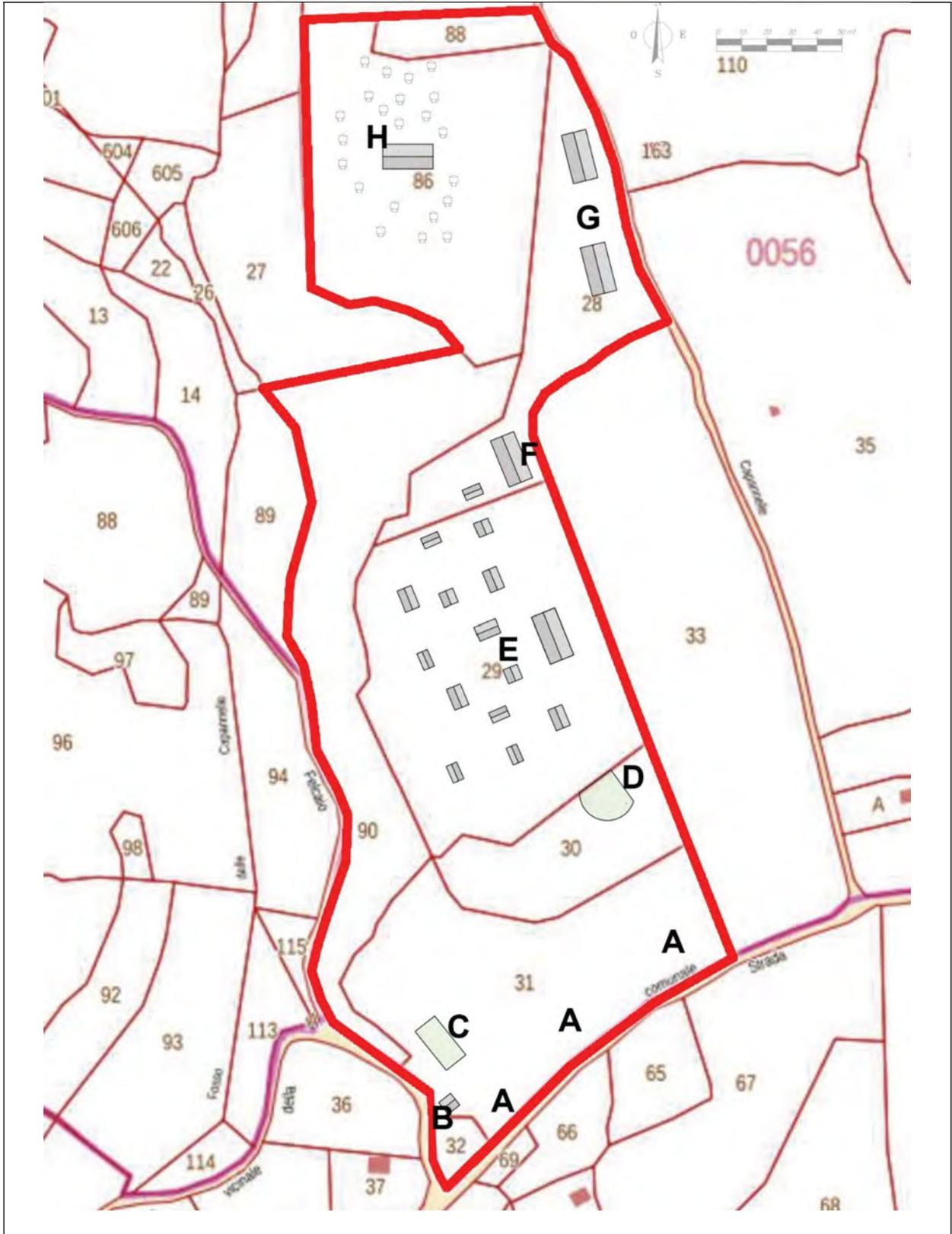
AT.12.01. Rondine

Direttive e prescrizioni

- A. Il parcheggio deve essere sistemato a verde.
 - B. La reception è costituita da una struttura di massimo 30 mq.
 - C. Il palco per eventi è costituito da una struttura ipogea di circa mq 200 di altezza massima fuori terra di 1,50 m e con sistemazione della copertura a verde. Nel piano seminterrato sono previsti deposito, magazzini e camerini di scena e servizi igienici.
 - D. Le aule di formazione, sede della "Scuola internazionale di politica per la Pace - Global Leaders For Peace -" e della "Scuola d'impresa umanistica", sono costituite da una struttura ipogea di circa mq 250 (solo il lato sud-ovest ha delle finestrate schermate con frangisole) con sistemazione della copertura a verde.
 - E. La Foresteria diffusa è definita da cassette di legno di varie dimensioni per ospitare complessivamente 100/150 persone con una superficie complessiva di circa mq 600. In un immobile ad est di circa 200 mq si trovano spazi comuni (ristorazione, palestra, lavanderia ...)
 - F. L'Immobile "Dopo di noi" è costituito da un immobile in legno della superficie di circa 200 mq.
 - G. I laboratori e i magazzini sono costituiti da due fabbricati di circa mq 200 ciascuno dove si collocano i magazzini ed i laboratori per le manutenzioni del borgo.
 - H. Il campeggio è costituito da una zona attrezzata con piazzole per tende ed alcuni camper e da una struttura di circa 200 mq di superficie che raccoglie i servizi igienici e spazi comuni.
- Il tutto secondo quanto indicato nello schema grafico.

Le suddette direttive e prescrizioni sono vincolanti qualora l'intervento si attui mediante permesso di costruire. Qualora, nel rispetto dei parametri dimensionali complessivi sopra stabiliti, si intendano modificare le suddette direttive e prescrizioni si interviene mediante progetto unitario convenzionato.]⁵⁰⁹

509 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento della Conferenza di Copianificazione.



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)

PUC.14.01. Indicatore

Obiettivi

- Definizione dei bordi dell'insediamento e delle relazioni città/campagna
- Completamento del disegno dello spazio pubblico e ricucitura delle attrezzature esistenti

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq [~~11.039~~ 12.323
- Superficie edificabile Se (massima): mq ~~3.800~~ 4.200⁵¹⁰ comprensivi dell'esistente
- Altezza (massima): 3 piani

Destinazioni non ammesse

- Du_B Industriale artigianale limitatamente a Du_B2 e Du_B3
- Du_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du_C2 e Du_C3
- Du_F Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du_G Rurale

Indicazioni per il convenzionamento

- La superficie da destinare a servizi pubblici deve essere destinata a rafforzare le aree di pertinenza della scuola
- Devono essere realizzati interventi di mitigazione paesaggistica lungo il lato sud dell'area di intervento all'interno dei quali individuare un percorso ciclo-pedonale di collegamento tra scuola e campo sportivo
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi [e/o diritti edificatori]⁵¹¹ derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

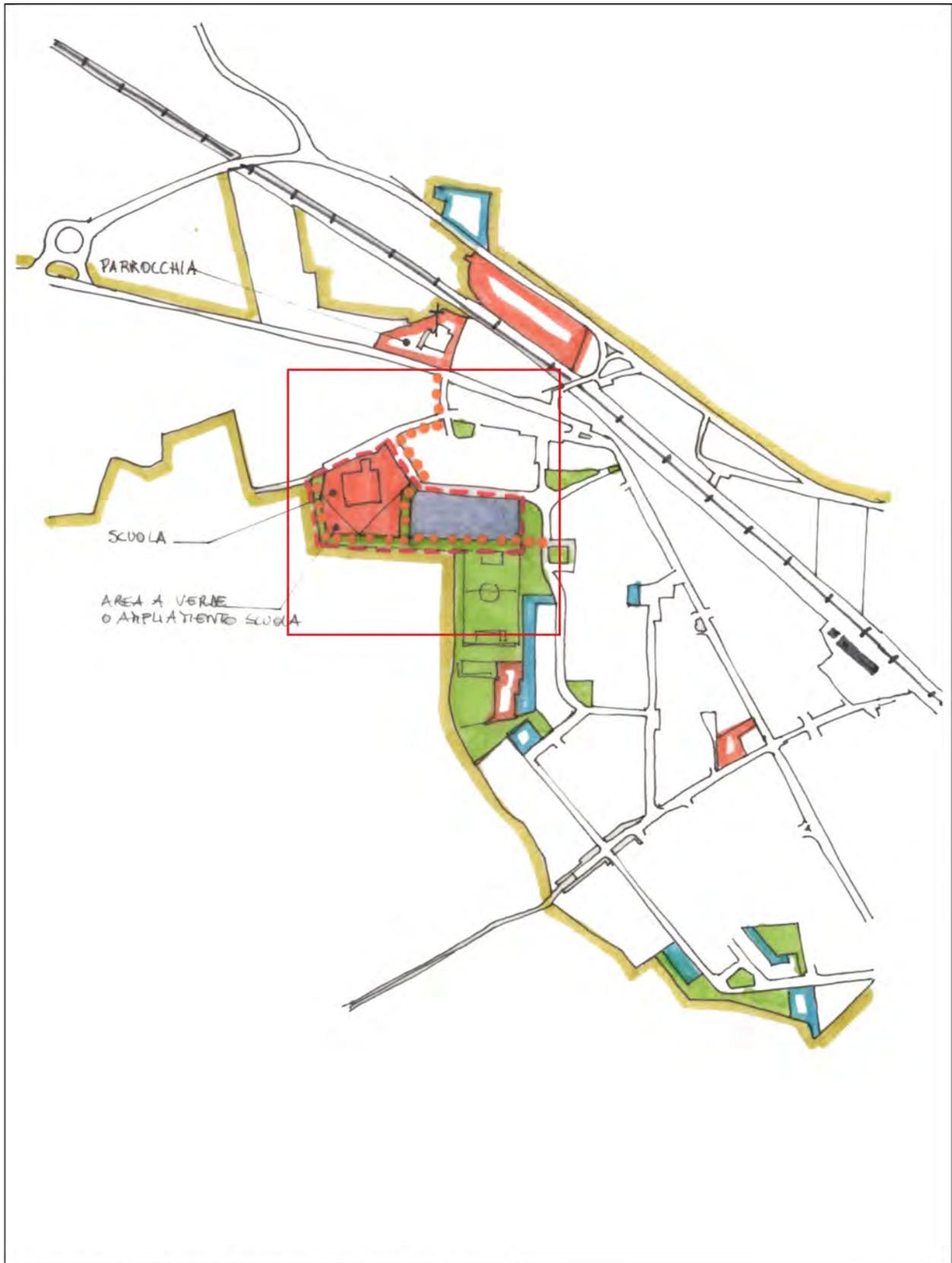
[Prescrizioni paesaggistiche e storico culturali]

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".⁵¹²

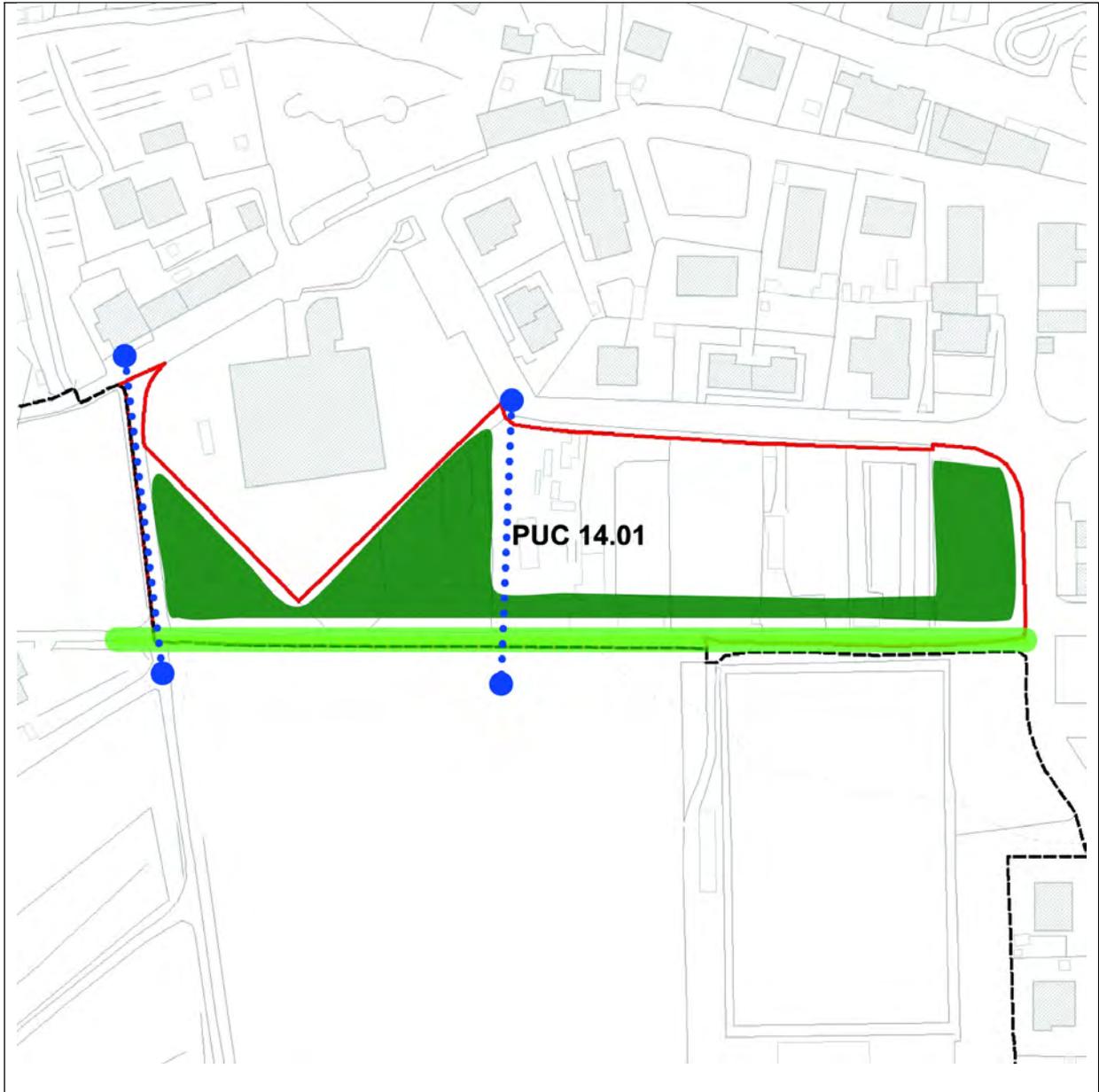
510 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 562.1.

511 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

512 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 65, 70 e 117 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana



Schema relazioni urbane e obiettivi di intervento



Schema indicazioni operative

-  Perimetro AT/PUC
-  Ambiti di localizzazione dei servizi
-  Spazi pubblici e/o collettivi
-  Viabilità di progetto
-  Verde di continuità della rete ecologica
-  Spazi urbani da mettere in relazione
-  Opere di mitigazione

Ambiti soggetti a Permesso di costruire convenzionato

PdC.14.01. Indicatore

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 5.540
- Superficie edificabile Se (massima): mq 1.900
- Altezza (massima): 2

Destinazioni non ammesse

- Du_B Industriale artigianale limitatamente a Du_B2 e Du_B3
- Du_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du_C2 e Du_C3
- Du_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du_G. Rurale

Indicazioni per il convenzionamento

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere parzialmente monetizzata. Deve essere riservata una fascia lungo la strada regionale 69 per la realizzazione di una pista ciclopedonale.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi [e/o diritti edificatori]⁵¹³ derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

PdC.14.02. Poggiola bassa 1

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 4.045
- Superficie edificabile Se (massima): mq 1.400
- Altezza (massima): 2 piani

Destinazioni non ammesse

- Du_B Industriale artigianale limitatamente a Du_B2 e Du_B3
- Du_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du_C2 e Du_C3
- Du_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du_G. Rurale

Indicazioni per il convenzionamento

- La superficie da destinare a servizi pubblici non può essere monetizzata. Tale superficie deve essere destinata all'ampliamento degli spazi della scuola primaria di San Giuliano. Deve riservata una fascia lungo il perimetro ovest e sud dell'area di intervento per la realizzazione di una pista ciclopedonale.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi [e/o diritti edificatori]⁵¹⁴ derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

513 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

514 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

PdC.14.03. Poggiola bassa 2

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 1.295
- Superficie edificabile Se (massima): mq 500
- Altezza (massima): 2

Destinazioni non ammesse

- Du_B Industriale artigianale limitatamente a Du_B2 e Du_B3
- Du_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du_C2 e Du_C3
- Du_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du_G. Rurale

Prescrizioni

- Cessione di un'area pubblica in continuità con la scuola posta a nord da destinare a verde o parcheggio.

Indicazioni per il convenzionamento

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere completamente monetizzata.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi [e/o diritti edificatori]⁵¹⁵ derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

515 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

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

AT.15.01. Madonna di Mezzastrada

Obiettivi

- Riqualficazione ed ampliamento delle aree per servizi;
- Collegamento ciclopedonale con il tessuto edilizio all'intorno e, in particolare, con la lottizzazione esistente a sud
- Realizzazione di un'area a parcheggio in prossimità del campo da calcio

Prescrizioni

- L'accessibilità all'area dovrà avvenire dalle strade esistenti
- il campo sportivo esistente a nord dell'area di intervento deve essere ceduto gratuitamente all'amministrazione comunale
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi [e/o diritti edificatori]⁵¹⁶ derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq [~~70.668~~ 65.706
- Superficie edificabile Se (massima): mq ~~7.000~~ 6.500]⁵¹⁷
- 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]⁵¹⁸

Destinazioni non ammesse

- Du_B Industriale artigianale limitatamente a Du_B2 e Du_B3
- Du_C commerciale al dettaglio limitatamente a [~~Du_C2-e~~]⁵¹⁹ Du_C3
- Du_F Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du_G Rurale

516 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

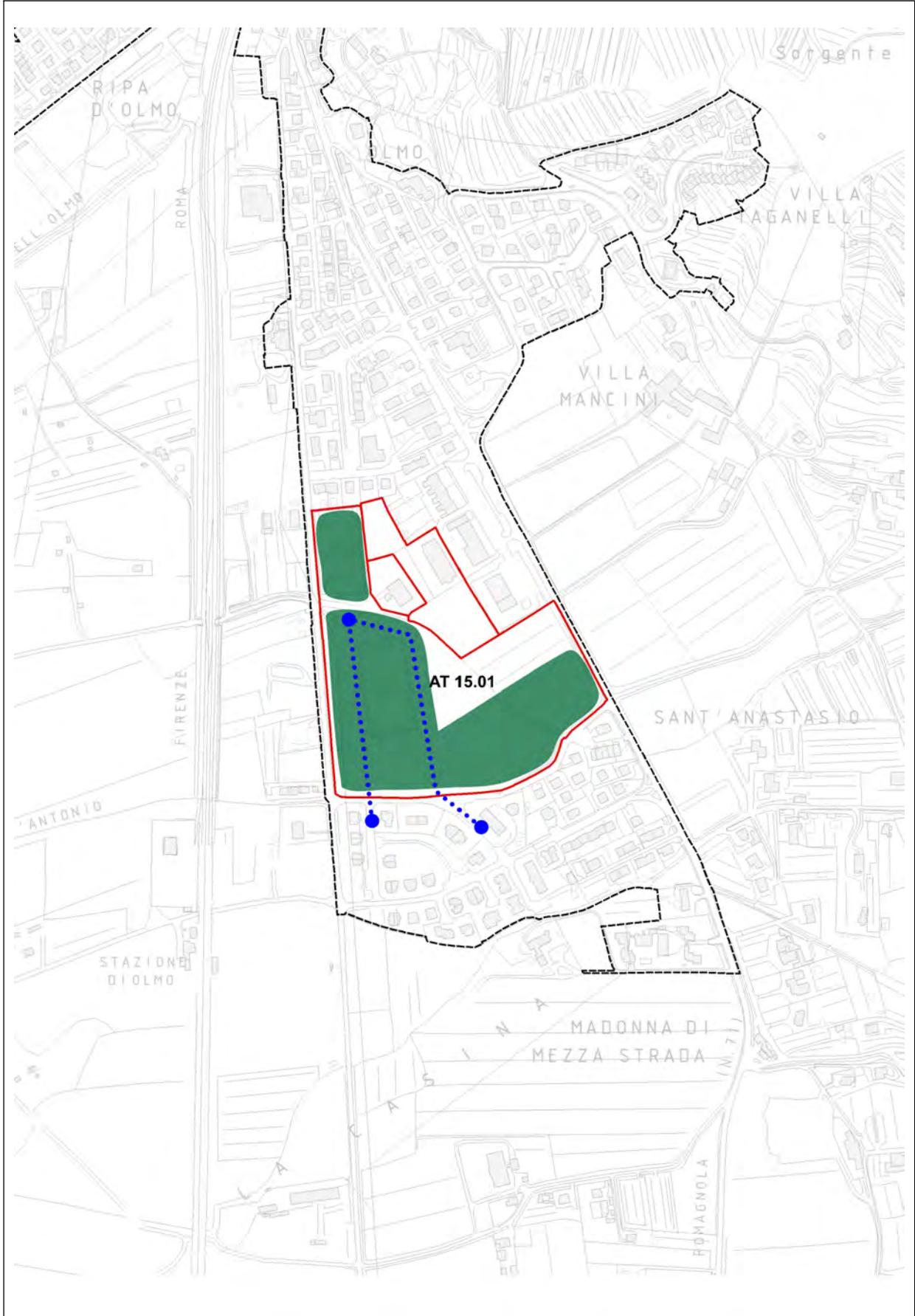
517 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 549.2.

518 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 76 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana.

519 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 381.2.



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]⁵²⁰ 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]⁵²¹ derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

520 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

521 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

PdC.15.03. Rigutino – strada regionale 71 sud

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 9.461
- Superficie edificabile Se (massima): mq 7.500
- Altezza (massima): 2 piani

Destinazioni non ammesse

- Du_A Residenziale
- Du_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du_C2 e Du_C3
- Du_G Rurale

Indicazioni per il convenzionamento

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere parzialmente monetizzata. Parte dell'area da destinare a servizi deve essere utilizzata per la realizzazione di un'area a verde lungo il lato est dell'area di intervento (lato hotel Planet) con funzione di preservare la vista dalla SR71 sullo spazio aperto rurale a nord e a sud. Deve essere previsto l'adeguamento della strada in modo da riqualificare l'asse che conduce alla chiesa dal settore est dell'abitato di Frassineto. Il lato nord dell'area di intervento deve essere interessata da misure di mitigazione paesaggistica mediante la realizzazione di un filare alberato. Deve essere riservata una fascia lungo la strada regionale 71 per la realizzazione di una pista ciclopedonale.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi [e/o diritti edificatori]⁵²² derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

PdC.15.04. Rigutino SP Infernaccio

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 1.695
- Superficie edificabile Se (massima): mq 600
- Altezza (massima): 2 piani

Destinazioni non ammesse

- Du_B Industriale artigianale limitatamente a Du_B2 e Du_B3
- Du_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du_C2 e Du_C3
- Du_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du_G. Rurale

Indicazioni per il convenzionamento

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere completamente monetizzata.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi [e/o diritti edificatori]⁵²³ derivanti da misure compensative di cui all'Articolo 14.

522 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

523 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

PdC.15.05. Frassineto 1

Individuazione

L'area di intervento è localizzata lungo i margini settentrionali del centro abitato, sulla traversa della SP 23 posta più a nord.

Parametri dimensionali

- Superficie territoriale: mq 4.311
- Superficie edificabile Se (massima): mq 1.500
- Altezza (massima): 3

Destinazioni non ammesse

- Du_B Industriale artigianale limitatamente a Du_B2 e Du_B3
- Du_C commerciale al dettaglio limitatamente a Du_C2 e Du_C3
- Du_F. Commerciale all'ingrosso e Magazzini
- Du_G. Rurale

Indicazioni per il convenzionamento

- La superficie da destinare a servizi pubblici può essere completamente monetizzata.
- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi [e/o diritti edificatori]⁵²⁴ 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.

524 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

- Il 10% della Superficie edificabile deve derivare dal trasferimento di crediti edilizi [e/o diritti edificatori]⁵²⁵ 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): 1 piano

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.]⁵²⁶

525 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587_16.

526 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni 349.2 e 349.3.

PARTE V FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA

Articolo 123 Condizioni di fattibilità

1. Lo studio geologico, lo studio idrologico-idraulico e lo studio di Microzonazione Sismica di primo livello elaborati a supporto del Piano Strutturale e del Piano Operativo, definiscono le aree omogenee del territorio caratterizzate da un diverso grado di pericolosità geologica, idraulica e sismica secondo quanto disposto dalla normativa e dalle direttive vigenti in materia.

2. La Fattibilità fornisce le limitazioni alle previsioni urbanistiche e, attraverso le prescrizioni geologiche, le modalità di realizzazione in funzione dei livelli di pericolosità riscontrata per gli aspetti idraulici (FI), geologici (FG) e sismici (FS): queste possono comportare studi ed indagini da effettuare a livello attuativo ed edilizio, oppure indicare le opere da realizzare per la mitigazione del rischio, secondo i risultati degli studi che fanno parte del Piano Operativo.

3. La Fattibilità, inoltre, fornisce le limitazioni agli interventi di trasformazione del territorio in relazione agli aspetti connessi a problematiche idrogeologiche, con il fine di prevenire gli incrementi di situazioni di squilibrio in atto della risorsa idrica o la generazione di situazioni di criticità. L'attuazione può essere anche condizionata al rispetto di specifiche prescrizioni tese a contenere i possibili rischi di contaminazione dei corpi idrici sotterranei.

4. Per la determinazione della fattibilità degli interventi ammessi dal Piano Operativo si fa riferimento al nuovo scenario di pericolosità e alle criticità geologiche rappresentate nel Piano Strutturale con i [seguenti 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, atti a determinare gli elementi di base utili per il corretto dimensionamento delle soluzioni progettuali.

Articolo 124 Fattibilità Geologica

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

FG1 - Fattibilità geologica senza particolari limitazioni.

a) E' attribuita alle previsioni di intervento di modesta consistenza, ricadenti nelle aree di pericolosità geologica G.1. In tali situazioni possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico e/o geotecnico, salvo comunque gli adempimenti relativi a quanto previsto dalla normativa tecnica vigente in materia di edilizia e delle costruzioni.

FG2 - Fattibilità Geologica con normali vincoli.

a) E' attribuita a tutte le previsioni ricadenti nelle aree di pericolosità geologica G.1 di cospicua consistenza; inoltre è attribuita alle previsioni in zona di pianura, collinare o pedemontana isolate e di modeste dimensioni (consistenza modesta ed eventuali scavi) ricadenti in aree con pericolosità geologica media (G.2).

b) I progetti di intervento compresi in questa classe devono essere supportati da studi geologici e geotecnici, corredate da indagini geognostiche, estesi ad un'area sufficientemente ampia, a monte e a valle della zona di intervento, da rendere possibile una valutazione della stabilità generale anche in termini qualitativi della zona di intervento e devono definire specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia, affinché gli interventi non modifichino negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

FG3 - Fattibilità Geologica condizionata.

a) E' attribuita alle previsioni di intervento ricadenti in aree con pericolosità geologica media (G.2) di cospicua consistenza e/o per cui si prospetti necessità di verifica di stabilità (a livello di Piano Attuativo o supporto alla progettazione) in funzione di previsione di sbancamenti e/o riporti di consistente altezza e a quelle ricadenti in aree con pericolosità geologica elevata (G.3).

b) Gli interventi sono condizionati dagli esiti derivanti dagli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di redazione di piano attuativo o in loro assenza in sede di predisposizione di progetti edilizi e infrastrutturali; l'attuazione degli interventi si dovrà attenere rigorosamente ai risultati emersi dagli studi geologici basati su campagne geognostiche ed alle indicazioni e/o prescrizioni contenute nella scheda di fattibilità. In ogni caso è necessario rispettare le prescrizioni generali di cui al comma 3.2.1 dell'allegato A al D.P.G.R. 53/R relativamente alle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica elevata.

FG4 - Fattibilità Geologica limitata.

a) E' attribuita alle previsioni di intervento ricadenti in aree con presenza di fenomeni geomorfologici attivi e relative aree di evoluzione, per cui sia stata attribuita una classe di pericolosità geologica molto elevata G.4.

b) L'attuazione è subordinata agli interventi di messa in sicurezza, di mitigazione dei rischi, di consolidamento, bonifica e protezione individuati e definiti in sede di redazione del Piano Operativo e strutturalmente dimensionati sulla base di specifiche indagini geologiche e geognostiche condotte alla scala di dettaglio. Rimane comunque auspicabile consentire gli interventi e le trasformazioni a fattibilità

limitata nel caso in cui non siano possibili altre localizzazioni più favorevoli ovvero nei casi in cui le alternative possibili risultino significativamente più onerose in termini di bilancio ambientale, economico e sociale. Sono consentiti interventi di miglioramento delle condizioni di rischio dell'area per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di stabilità delle aree adiacenti e comunque subordinati all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere supportati da opportuni sistemi di monitoraggio. In ogni caso gli interventi sono realizzabili secondo le condizioni riportate al punto 3.2.1 dell'allegato A del D.P.G.R. 53/R relativamente alle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata.

Articolo 125 Fattibilità Idraulica

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

F11 - Fattibilità Idraulica senza particolari limitazioni.

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità idraulica bassa (I.1) che viene assegnata alle aree non ricomprese nelle altre classi. Per tali previsioni non sono previste specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

F12 - Fattibilità Idraulica con normali vincoli.

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità idraulica media [(I.2 di cui al D.P.G.R. n. 53/R/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 $T_r=500$ anni.

Per interventi che implicino nuova edificazione e per le nuove infrastrutture possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

F13 - Fattibilità Idraulica condizionata.

E' attribuita alle previsioni di intervento ricadenti anche parzialmente in aree con pericolosità idraulica elevata [(I.3 di cui al D.P.G.R. n. 53/R/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 $T_r=200$ anni.

~~[Sono ammessi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture solo nei casi in cui sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o sia prevista la preventiva e contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi di piena con $T_r=200$ 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 concerni lo scenario per alluvioni poco frequenti]⁵²⁷. Per tali previsioni l'individuazione delle quote di messa in sicurezza (T_r 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~~

527 Integrazione conseguente al recepimento dell'Osservazione n. 17 del Genio Civile ai sensi dell'art. 9, comma 2, del D.P.G.R. 53/R/2011

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 [poco] frequenti (L.R. 41/2018); individuabili pertanto come zone con possibilità di verificarsi di eventi alluvionali per tempo di ritorno $T_r=30$ 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, si dovrà ottemperare alle prescrizioni di cui al paragrafo 3.2.2.1 dell'allegato A del D.P.G.R. n. 53/R/2011]⁵²⁸.

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]⁵²⁹ [~~per quanto riguarda l'edificato esistente, in queste aree sono consentiti esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza ampliamenti di superficie coperta e senza aumento del carico urbanistico, scavi e sbancamenti; per le aree libere dagli edifici gli interventi consentiti sono di tipo verde non attrezzato~~]⁵³⁰.

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.

528 Integrazione conseguente al recepimento dell'Osservazione n. 36 del Genio Civile ai sensi dell'art. 9, comma 2, del D.P.G.R. 53/R/2011.

529 Integrazione conseguente al recepimento dell'Osservazione n. 17 del Genio Civile ai sensi dell'art. 9, comma 2, del D.P.G.R. 53/R/2011

530 Integrazione conseguente al recepimento dell'Osservazione n. 36 del Genio Civile ai sensi dell'art. 9, comma 2, del D.P.G.R. 53/R/2011.

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 ~~[Attribuzione della~~ Criteri di fattibilità degli interventi]⁵³¹

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

2. ~~[Le Carta delle fattibilità-Le Tavole E5.3.n. della fattibilità geologica, idraulica e sismica]~~, in scala 1:2.000, ~~[riporta la classificazione 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 E5. La Fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi**, è pertanto condizionata dalle ~~con riferimento alle~~ 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 LR 41/2018), della aree presidiate dai sistemi arginali, che hanno orientato la definizione dei requisiti a cui si devono attenere gli interventi al fine di essere oltre che essere dettati dalle -delle compatibili e coerenti con le~~ prescrizioni della L.R. 41 del 24.07.2018 e della L.R. 7 del 17.02.2020 ~~LR 41/2018~~ e ss.mm.ii. con

531 Correzione di errore materiale.

particolare attenzione a quelle opere che garantiscono il non aggravio di rischio in **altre aree nella aree limitrofe.**]⁵³²

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, ~~idraulica~~ e sismica degli interventi consentiti negli ambiti a bassa e media trasformabilità del **tessuto urbano** e degli interventi consentiti nel **territorio rurale**, come disciplinati nelle presenti Norme, sono stabilite con riferimento allo **schema a matrice della tabella A**. Le tipologie di intervento sono incrociate con le classi di pericolosità geologica e sismica ~~e idraulica~~, definendo la relativa classe di fattibilità cui si applicano le prescrizioni degli articoli di cui alla presente parte V delle NTA del Piano Operativo. **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.**]⁵³³

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 DPGR 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 [~~idraulica~~] e sismica con la tipologia degli interventi ammessi, secondo il seguente schema a matrice:

Tabella A – Classi di fattibilità in funzione del tipo di intervento negli ambiti a bassa e media trasformabilità del tessuto urbano e degli interventi consentiti nel territorio rurale.

-	Pericolosità											
	Geologica				Idraulica				Sismica			
	G.1	G.2	G.3	G.4	I.1	I.2	I.3	I.4	S.1	S.2	S.3	S.4
Tipo di intervento (edilizio, urbanistico, infrastrutturale)												
Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi ad opere edilizie (minore di 50 mc)	FG1	FG1	FG2	FG3	FI1	FI1	FI1	FI1	FS1	FS2	FS3	FS3
Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi ad opere edilizie (maggiore di 50 mc)	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	FI1	FI1	FI1	FS1	FS2	FS3	FS3
Riparti e rilevati di qualsiasi genere con-	FG1	FG1	FG2	FG3	FI1	FI2	FI3	FI4	FS1	FS2	FS3	FS3

532 Revisione conseguenti il recepimento delle Osservazioni n. 18, 19 e 20 del Genio Civile ai sensi dell'art. 9, comma 2, del D.P.G.R. 53/R/2011

533 Integrazione conseguente al recepimento dell'Osservazione n. 17 del Genio Civile ai sensi dell'art. 9, comma 2, del D.P.G.R. 53/R/2011

-	Pericolosità											
	Geologica				Idraulica				Sismica			
	G.1	G.2	G.3	G.4	I.1	I.2	I.3	I.4	S.1	S.2	S.3	S.4
Tipo di intervento (edilizio, urbanistico, infrastrutturale)												
altezze < 2 m												
Riporti e rilevati di qualsiasi genere con altezze > 2 m	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	FI2	FI3	FI4	FS1	FS2	FS3	FS3
Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria / Restauro e risanamento conservativo / Ristrutturazione edilizia conservativa che non comporti sovraccarico sulle fondazioni	FG1	FG1	FG1	FG1	FI1	FI1	FI1	FI1	FS1	FS1	FS1	FS1
Ristrutturazione edilizia conservativa che comporti aumento di carico urbanistico e che comporti modesti sovraccarichi sul terreno e/o sulle fondazioni o nuovi modesti carichi	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	FI2	FI3	FI4	FS1	FS2	FS3	FS4
Ristrutturazione edilizia	FG1	FG1	FG1	FG1	FI1	FI1	FI1	FI1	FS1	FS2	FS3	FS4
Ristrutturazione ricostruttiva	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	FI2	FI3	FI4	FS1	FS2	FS3	FS4
Sostituzione edilizia (senza aumento del carico urbanistico)	FG1	FG2	FG3	FG3	FI1	FI2	FI3	FI3	FS1	FS2	FS3	FS3
Sostituzione edilizia (con aumento del carico urbanistico)	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	FI2	FI3	FI4	FS1	FS2	FS3	FS4
Addizioni volumetriche con sopraelevazione (un solo piano)	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	FI2	FI3	FI3	FS1	FS2	FS3	FS4
Addizioni volumetriche fuori sagoma del manufatto preesistente o con sopraelevazione maggiore di un piano	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	FI2	FI3	FI4	FS1	FS2	FS3	FS4
Nuova costruzione (superficie inferiore a 100 mq)	FG1	FG2	FG3	FG3	FI1	FI2	FI3	FI4	FS1	FS2	FS3	FS4
Nuova costruzione (superficie maggiore a 100 mq)	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	FI2	FI3	FI4	FS1	FS2	FS3	FS4
Ristrutturazione urbanistica	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	FI2	FI3	FI4	FS1	FS2	FS3	FS4
Verde attrezzato senza opere murarie	FG1	FG1	FG2	FG2	FI1	FI2	FI3	FI3	FS1	FS1	FS2	FS2
Verde attrezzato con opere murarie e attrezzature	FG1	FG2	FG2	FG3	FI1	FI2	FI3	FI3	FS1	FS1	FS2	FS3
Aree destinate a piazze e spazi ad uso pubblico	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	FI2	FI3	FI3	FS1	FS1	FS2	FS3
Percorsi pedonali, ciclabili e ippovie e aree di sosta pedonale	FG1	FG2	FG2	FG3	FI1	FI2	FI2	FI3	FS1	FS1	FS2	FS3
Opere murarie di piccole dimensioni	FG1	FG1	FG2	FG2	FI1	FI2	FI2	FI3	FS1	FS1	FS2	FS2
Ampliamenti e/o miglioramenti di sedi stradali esistenti e/o realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità	FG1	FG1	FG2	FG3	FI1	FI2	FI3	FI3	FS1	FS1	FS2	FS3
Nuova viabilità superiore a 200 mt lineari	FG1	FG2	FG2	FG4	FI1	FI2	FI3	FI4	FS1	FS1	FS2	FS4
Nuovi parcheggi e/o ampliamento di parcheggi esistenti di superficie minore a 1.000 mq	FG1	FG1	FG2	FG3	FI1	FI2	FI3	FI3	FS1	FS1	FS2	FS3
Nuovi parcheggi e/o ampliamento di parcheggi esistenti di superficie maggiore	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	FI2	FI3	FI4	FS1	FS2	FS3	FS4

-	Pericolosità											
	Geologica				Idraulica				Sismica			
	G.1	G.2	G.3	G.4	I.1	I.2	I.3	I.4	S.1	S.2	S.3	S.4
Tipo di intervento (edilizio, urbanistico, infrastrutturale)												
a 1.000 mq												
Piccoli edifici e impianti di servizio di infrastrutture a rete	FG1	FG1	FG2	FG3	FI1	F12	FI3	FI3	FS1	FS1	FS2	FS3
Impianti tecnici e reti tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti interrati, gasdotti)	FG1	FG1	FG2	FG3	FI1	F12	FI3	FI3	FS1	FS1	FS2	FS3
Impianti ed apparati per l'eolico, impianti di telecomunicazioni, elettrodotti	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	F12	FI3	FI4	FS1	FS2	FS3	FS4
Piccoli invasi per l'accumulo di acqua	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	F12	FI3	FI4	FS1	FS2	FS3	FS4
Serre	FG1	FG1	FG2	FG3	FI1	F12	FI3	FI3	FS1	FS1	FS2	FS3
Realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	F12	FI3	FI4	FS1	FS2	FS3	FS4
Realizzazione di nuovi annessi agricoli, garage, box auto, piscine nelle aree rurali	FG1	FG1	FG2	FG3	FI1	F12	FI3	FI3	FS1	FS1	FS2	FS3
Coltivazioni specializzate con movimenti di terra e sistemazioni idraulico-agrarie	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	F12	FI3	FI4	FS1	FS2	FS3	FS4
Giardini, orti e coltivazioni a carattere amatoriale, compresa installazione di manufatti agricoli reversibili	FG1	FG1	FG2	FG3	FI1	F12	FI3	FI3	FS1	FS1	FS2	FS3
Box cavalli, stalle, depositi all'aperto (esclusi locali di servizio), impianti fotovoltaici a terra, manufatti precari	FG1	FG1	FG2	FG3	FI1	F12	FI3	FI3	FS1	FS1	FS2	FS3

534 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
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 ⁵³⁵	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
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

534 Tabella rivista e integrata a seguito dell'Osservazione n. 17 e 37 del Genio Civile ai sensi dell'art. 9, comma 2, del D.P.G.R. 53/R/2011

535 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
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.]⁵³⁶

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

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.]⁵³⁷

⁵³⁶ Articolo introdotto a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.71

⁵³⁷ Articolo introdotto a seguito della mappatura degli eventi di inondazione del 27 e 28 luglio 2019 su richiesta del Genio Civile

PARTE VI DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Articolo 128 Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie

1. Ai sensi dell'art. 103 della L.R. 65/2014 fino all'efficacia del Piano Operativo e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire in contrasto con il presente Piano Operativo. Non sono altresì ammessi interventi soggetti a SCIA che risultino in contrasto con le norme e le previsioni del presente Piano Operativo.
2. Dopo la scadenza del termine di validità dei piani attuativi e delle relative convenzioni, gli interventi previsti dai piani attuativi medesimi, ma non ancora eseguiti, potranno essere realizzati secondo quanto disciplinato nello stesso piano attuativo solo nel caso in cui risultino eseguite e collaudate le necessarie opere di urbanizzazione; diversamente, fatti salvi gli effetti di cui all'art. 110, comma 4 della LR n. 65/14, dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo. [\[L'eventuale completamento degli interventi dovrà rispettare le prescrizioni del PIT/PPR.\]⁵³⁸](#)
3. Restano esclusi dalle misure di salvaguardia i permessi di costruire e gli altri titoli abilitativi già rilasciati alla data di adozione del Piano Operativo, ancorché non individuati negli elaborati del Piano Operativo, così come le variazioni essenziali ai permessi di costruire relativi ad edifici in corso di costruzione per i quali sia stato dato formale inizio dei lavori alla data di adozione del Piano Operativo.
4. Le trasformazioni urbanistico edilizie, comprese quelle che prevedono il versamento del contributo straordinario (di cui al DPR 6.6.2001 n. 380, art. 16 (L) comma 4.d-ter), per le quali non siano iniziati i lavori o non sia stata stipulata la convenzione alla data di adozione del Piano Operativo, sono inefficaci se non espressamente attuabili in conformità al presente Piano Operativo.
5. Ai fini della verifica delle salvaguardie di cui all'art. 103 della L.R. 65/2014, fino all'approvazione definitiva del Piano Operativo, si continua a fare riferimento ai parametri del Regolamento Urbanistico, le cui indicazioni di raffronto con i parametri utilizzati dal Piano Operativo sono riportate nell'Allegato A1 al vigente DPGR n° 39/R/2018.
6. Fino all'approvazione del piano, qualora le indicazioni grafiche contenute nel Piano Operativo, riguardanti *Attrezzature, servizi o ambiti* indicati nelle tavole di progetto E2.2 come "attuato" o "non in uso", non coincidano per destinazione, rispetto all'utilizzo reale del bene, e non esista Atto Trascritto o Pubblicato nell'Albo Pretorio dal quale risulti l'impegno di Destinazione, le disposizioni di cui alla Parte III delle presenti Norme non si applicano. Il proprietario con semplice istanza può chiedere la modifica cartografica con contestuale inserimento nel tessuto confinante risultante dalle tavole "E2.1 Ambiti di applicazione della disciplina dei tessuti edilizi e degli ambiti di trasformazione"; nei casi in cui tale rettifica sia dovuta ad errore materiale la stessa non comporta variante al Piano Operativo.

⁵³⁸ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto n. 103 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana.

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]⁵³⁹. [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.]⁵⁴⁰ Eventuali varianti ai PUA sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del presente Piano Operativo. Sono inoltre fatti salvi i piani urbanistici attuativi adottati alla data di adozione del presente Piano Operativo.

2. In caso di non rispondenza tra il perimetro dei PUA indicato negli elaborati del Piano Operativo e il perimetro del PUA vigente è prevalente il secondo.

[3. I PUA vigenti si articolano come segue:

- ~~• PUA senza convenzione approvato da più di 10 anni: sono fatti salvi e vengono individuati nelle tavole del Piano Operativo. Tali PUA decadono alla scadenza del Piano Operativo;~~
- PUA con o senza convenzione ~~approvato~~ efficaci da meno di 10 anni: sono fatti salvi e vengono individuati nelle tavole del Piano Operativo;
- PUA ~~approvato~~ 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 ~~del Piano Operativo~~
- ~~• PUA approvato da meno di 10 anni con convenzione: vengono individuati nelle tavole del Piano Operativo: sono fatti salvi e vengono individuati nelle tavole del Piano Operativo~~
- PUA approvati da più di 10 anni ancora da convenzionare: non vengono riconfermati nel Piano Operativo
- PUA approvati da meno di 10 anni ancora da convenzionare (~~non vengono riconfermati nel Piano Operativo~~): sono fatti salvi e vengono individuati nelle tavole del Piano Operativo. Tali PUA decadono alla scadenza del Piano Operativo
- ~~• (PUA convenzionato in corso approvato da più di 10 anni: sono fatti salvi e vengono individuati nelle tavole del Piano Operativo. Tali PUA decadono alla scadenza del Piano Operativo~~
- ~~• PUA convenzionato in corso approvato da meno di 10 anni: sono fatti salvi e vengono individuati nelle tavole del Piano Operativo.~~
- ~~• PUA con opere di urbanizzazione realizzate e collaudate: non sono individuati nel Piano Operativo. E' comunque consentita la realizzazione degli eventuali interventi edilizi coerentemente con le indicazioni del PUA anche se il PUA stesso non è individuato negli elaborati del Piano Operativo.]⁵⁴¹~~

~~[4. Nelle tavole del Piano Operativo sono inoltre riportati i programmi in corso relativi alle principali opere pubbliche]~~⁵⁴²

539 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento Piomboni n. 35.

540 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.59.

541 Comma modificato a seguito dell'accoglimento dell'emendamento Piomboni n. 35.

542 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento Piomboni n. 35.

[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]⁵⁴³.

[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.]⁵⁴⁴

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]⁵⁴⁵ 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]⁵⁴⁶.

Articolo 131 Aree per attività estrattive

~~[1. Nelle aree individuate con la sigla "le" nelle tavole del Piano Operativo, è ammessa in via transitoria l'attività estrattiva. Al termine della coltivazione e della risistemazione ambientale la destinazione urbanistica sarà "Aree agricole e forestali", appartenente al sistema agricolo TR.A4 Ambiti delle pianie agricole.~~

~~2. Nelle aree individuate con la sigla "lr" nelle tavole di Piano Operativo, è ammessa in via transitoria l'attività estrattiva al fine della risistemazione ambientale delle superfici escavate per le quali non vi sia preventivo impegno alla sistemazione, previa redazione di specifico piano attuativo. Al termine della coltivazione e della risistemazione ambientale la destinazione urbanistica sarà "Aree agricole e forestali", appartenente al sistema agricolo TR.A4 Ambiti delle pianie agricole.~~

~~3. Il progetto di coltivazione e ripristino ambientale deve seguire, oltre quanto disposto dalla [L.R. 78/1998 LR35/2015]⁵⁴⁷, dal PRAER e dagli artt. 5 e 8 delle Norme del PAERP, gli indirizzi specifici indicati per ciascuna area dal PAERP, fatte salve eventuali ulteriori prescrizioni impartite in sede di redazione del piano attuativo in attuazione delle norme sopra citate. Come previsto dal PRAER all'art. 4 dell'Elaborato 2 parte II e dal PAERP all'art. 5 comma 2 delle Norme Tecniche, al fine di incentivare il recupero delle cave dismesse che presentino situazioni di degrado ambientale e per le quali non vi sia preventivo impegno alla sistemazione, è ammessa la coltivazione, anche per aree diverse da quelle individuate nella carta delle cave dismesse da recuperare, previa approvazione di specifico piano attuativo in variante al Piano Operativo.~~

~~4. Il Comune, in attuazione di quanto previsto ai commi 1 e 2, emette apposito~~

543 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento Piomboni n. 35.

544 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'emendamento Rossi.

545 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 31.2.

546 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.60.

547 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto 106 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana.

~~regolamento cave al fine di garantire, in coerenza con le norme ed i piani sovraordinati, un'efficace riduzione degli effetti negativi prodotti dall'attività di escavazione sull'ambiente e sulla popolazione. È prescritta una fascia di rispetto di 50 metri dagli edifici abitativi. Nelle more dell'approvazione del Regolamento Cave l'autorizzazione all'escavazione di cui alla [L.R. 78/1998 LR35/2015]⁵⁴⁸ è rilasciata nel rispetto di quanto previsto dai commi 1 e 2.~~

1. Nelle aree individuate con la sigla "le" 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 "lr" nelle tavole di Piano Operativo, è ammessa in via transitoria l'attività estrattiva al fine della risistemazione ambientale delle superfici escavate per le quali non vi sia preventivo impegno alla sistemazione, previa redazione di specifico piano attuativo. Al termine della coltivazione e della risistemazione ambientale la destinazione urbanistica sarà "Aree agricole e forestali", appartenente al sistema agricolo TR.A4 Ambiti delle piane agricole.

3. Il progetto di coltivazione e ripristino ambientale deve seguire, oltre quanto disposto dalla L.R. 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."]⁵⁴⁹

[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%; Sul max mq 500; · Altezza tettoie: 7,00 m misurata all'estradosso; · Altezza altri edifici: un piano.

⁵⁴⁸ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento del Punto 106 delle osservazioni formulate dalla Regione Toscana.

⁵⁴⁹ Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione 661.79.01.

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.]⁵⁵⁰

[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_01 Schede 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

550 Modifica introdotta a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 661.75.

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 II
 9. Scheda n° 150 Toponimo: vicino Cicaletto
 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: Fonticasì
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° 669 Toponimo: Selvetella
30. Scheda n° 700 Toponimo: ---
31. Scheda n° 716 Toponimo: ---
32. Scheda n° 753 Toponimo: La Carbonaia
33. Scheda n° 760 Toponimo: Alla Casina]⁵⁵¹

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.

⁵⁵¹ Articolo introdotto a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 199.16.

Articolo 133 Norme finali

1. In caso di contrasto del presente Regolamento con prevalenti disposizioni di legge statale o regionale o comunque di fonte normativa sovraordinata trovano sola applicazione queste ultime.

2. Eventuali errori materiali sono sanabili in coerenza con le disposizioni di legge.

3. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione si rinvia alle disposizioni di legge e di regolamenti vigenti, sia nazionali sia regionale, in materia urbanistica, edilizia, paesaggistica e ambientale.

4. Sono sempre ammesse le deroghe derivanti dalla legislazione regionale e nazionale salvo per gli ambiti di trasformazione.

5. Il rimando alle disposizioni legislative si intende riferito alla legislazione vigente al momento di adozione del presente Piano Operativo. Sono fatte salve le disposizioni di legge che hanno un carattere prevalente sugli strumenti di pianificazione comunale. Non si applicano le disposizioni legislative che assumo carattere transitorio (ovvero valide fino alla data di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, quali, a titolo esemplificativo le disposizioni della LR 3/2017).

6. Le indicazioni grafiche relative alla viabilità di progetto sono meramente indicative e saranno definite, con valenza conformativa dei suoli, nella successiva progettazione definitiva.

[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.]⁵⁵²

552 Modifica introdotta quale conseguenza dell'accoglimento di altre osservazioni dell'Ufficio Tecnico, al fine di risolvere eventuali errori materiali.

[APPENDICE 1: BOZZA DI REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI E LA COSTITUZIONE DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

1. Per diritto edificatorio si intende la previsione stabilita dal Piano operativo quale misura di compensazione urbanistica, di usufruire di una determinata quantità di Superficie edificabile (Se) che il titolare ha diritto di utilizzare su aree edificabili del territorio comunale nei modi e secondo le disposizioni all'uopo stabilite dal Piano Operativo stesso. I diritti edificatori sono generati dall'applicazione dell'indice di utilizzazione per misure di compensazione urbanistica previsto dal Piano Operativo per determinate aree destinate a servizi. La quantità di Superficie edificabile Se assegnata quale diritto edificatorio che si genera su una determinata area individuata nel Piano Operativo nel momento in cui la stessa viene ceduta gratuitamente al Comune, è definita con l'attribuzione del suddetto indice, espresso nel rapporto mq di Superficie edificabile Se su mq di Superficie fondiaria. La suddetta quantità di Superficie edificabile Se non può essere realizzata nell'area che l'ha generata (c.d. area di decollo) ma deve essere realizzata su altra area edificabile allo scopo asservita (c.d. area di atterraggio) secondo le disposizioni del Piano Operativo. Il diritto edificatorio si intende solo potenziale nel senso che lo stesso diventerà effettivo e concreto solo nel momento del trasferimento della proprietà di detta area al Comune con apposito atto pubblico. In detto atto da trascrivere nei Registri Immobiliari deve essere indicata la quantità di Superficie edificabile Se generata quale diritto edificatorio dell'area ceduta nonché, eventualmente, l'area nella quale la suddetta Superficie edificabile Se viene realizzata. Diversamente la suddetta Superficie edificabile Se generata quale diritto edificatorio con la predetta cessione rimane in capo al titolare che la potrà utilizzare anche successivamente o cederla a terzi.

2. Per specifici usi alla Superficie edificabile Se generata quale diritto edificatorio deve essere applicato un coefficiente di ponderazione funzionale per determinare, rispetto all'uso a cui è destinata, la Superficie edificabile Se effettivamente realizzabile a tale uso. In particolare

- la Superficie edificabile Se derivante da un servizio utilizzata per incrementare una funzione commerciale la Superficie edificabile Se effettivamente realizzabile a tali usi viene determinata utilizzando il coefficiente di 1,2
- la Superficie edificabile Se derivante da un servizio utilizzata per incrementare una funzione residenziale sociale la Superficie edificabile Se effettivamente realizzabile a tali usi viene determinata utilizzando il coefficiente 0,6

La Superficie edificabile Se effettivamente realizzabile può essere pertanto determinata solo quando sarà individuata l'area sulla quale verrà realizzata e il relativo specifico uso.

3. Il proprietario che intende cedere al Comune un'area che genera diritti edificatori deve presentare apposita istanza allegando copia integrale, compresi eventuali allegati grafici, del relativo titolo di proprietà. Il competente ufficio SUE cura l'istruttoria che ha la finalità di verificare la rispondenza della domanda alle disposizioni del presente regolamento. L'istruttoria deve essere conclusa entro 30 (trenta) giorni dalla presentazione della domanda. Se l'istruttoria si conclude con esito negativo il responsabile del suddetto ufficio comunica all'interessato i motivi ostativi all'accoglimento della domanda. Se l'istruttoria si conclude positivamente la

domanda è sottoposta al competente Organo comunale per le relative determinazioni anche in ordine alla destinazione, natura, localizzazione e superficie dell'area nonché in ordine alle previsioni dei piani e dei programmi comunali per la realizzazione delle opere pubbliche. Le caratteristiche della superficie dell'area da cedere al Comune come sopra precisato debbono essere idonee per la realizzazione completa o comunque per una parte significativa, delle opere previste dai suddetti piani e programmi comunali. Quando la cessione di un'area che genera diritti edificatori è prevista in attuazione di un Piano Attuativo o Atto di Programmazione Negoziata con valenza territoriale o Permesso di costruire Convenzionato, il relativo procedimento segue la procedura per la formazione dei suddetti strumenti. A seguito della stipula dell'atto il Comune acquisisce la proprietà dell'area e il soggetto cedente acquista i diritti edificatori generati dalla cessione. Gli atti di cessione delle aree al Comune come sopra precisato devono essere redatti sotto forma di atto pubblico previo apposita deliberazione di approvazione dell'Organo comunale competente.

4. Per ogni atto di cessione al Comune di un'area che genera diritti edificatori viene rilasciato il certificato dei diritti edificatori e gli estremi dello stesso sono annotati nel registro di cui al successivo articolo. Il certificato dei diritti edificatori attesta, con riferimento all'atto di cessione, la quantità di diritto edificatorio espressa in mq di Superficie edificabile Se, la titolarità del diritto e gli estremi degli atti che hanno generato il diritto edificatorio. Il certificato deve essere richiesto al competente ufficio SUE dal titolare presentando apposita istanza ed allegando, ove non sia già agli atti d'ufficio, copia autentica del suddetto atto di cessione debitamente trascritto nei Registri Immobiliari.

5. I diritti edificatori sono liberamente commerciabili. Ai fini del presente regolamento è vietata la commercializzazione di diritti edificatori di quantità espressa in mq di Superficie edificabile Se inferiore a 10 (dieci) metri quadri. Il titolare degli stessi può trasferire e/o modificare i medesimi esclusivamente mediante atto notarile da trascrivere nei Registri Immobiliari. Nei suddetti atti di trasferimento e/o modifica dei diritti edificatori al fine di dare assicurazioni sulla correttezza ma anche sul fatto che non siano trasferiti e/o modificati diritti edificatori inesistenti, deve essere allegato il certificato dei diritti edificatori rilasciato dal Comune. Detti atti devono essere comunicati al competente ufficio SUE a cura dell'ufficiale rogante indicando gli estremi dell'atto (con tutte le variazioni relative ai diritti edificatori trasferiti e/o modificati) e della nota di trascrizione oppure allegando una copia dei suddetti atti alla comunicazione. Il predetto ufficio, eseguite le necessarie verifiche sui dati comunicati, provvede ad aggiornare il registro dei diritti edificatori apportando le necessarie variazioni.

6. I diritti edificatori si estinguono una volta che la quantità di diritto edificatorio espressa in mq di Superficie edificabile Se viene realizzata sull'area edificabile allo scopo asservita secondo le disposizioni del Piano Operativo (c.d. area di atterraggio). Detto asservimento deve risultare da apposito atto notarile debitamente trascritto e deve essere presentato, unitamente al titolo ed agli altri documenti ed elaborati prescritti dalle vigenti disposizioni di legge e di regolamento, per la realizzazione dell'intervento sull'area edificabile asservita. La documentazione relativa all'area di pertinenza da presentare a corredo del Piano Attuativo o dell'Atto di Programmazione Negoziata con valenza territoriale o del Permesso di costruire Convenzionato deve essere integrata con apposita relazione con l'indicazione della

~~quantità di Superficie edificabile Se aggiuntiva da realizzare in forza dei diritti edificatori posseduti, fermo restando la determinazione della Superficie edificabile Se effettivamente realizzabile rispetto all'uso a cui è destinata. Detta relazione al pari di quella prescritta per l'area di pertinenza, deve essere asseverata da professionista abilitato e sottoscritta dalla proprietà. L'estinzione dei diritti edificatori è annotata nel registro dei diritti edificatori.~~

~~7. Il Comune, ai fini di una corretta gestione dei diritti edificatori, istituisce il registro dei diritti edificatori. Il Registro dei diritti edificatori è istituito al fine di consentire una adeguata gestione conservazione e pubblicizzazione delle cessioni dei diritti edificatori. Il registro è reso pubblico mediante pubblicazione sul sito web del Comune e tutti possono accedervi per la consultazione.~~

~~Nel registro devono essere annotate per ogni area che ha generato i diritti edificatori, in ordine cronologico, le seguenti informazioni~~

- ~~a. l'indicazione dei riferimenti catastali e relativa superficie dell'area che ha generato la Superficie edificabile Se (c.d. area di decollo);~~
- ~~b. la destinazione urbanistica dell'area risultante dal certificato;~~
- ~~c. la quantità di diritto edificatorio espressa in mq di Superficie edificabile Se;~~
- ~~d. gli estremi dell'atto pubblico di cessione dell'area al Comune e gli estremi della sua trascrizione nei Registri Immobiliari (notaio rogante, luogo, data, numero di raccolta e di repertorio; luogo, data, numero di registrazione e di trascrizione~~
- ~~e. i dati identificativi del titolare dei diritti edificatori, persona fisica e/o giuridica;~~
- ~~f. l'indicazione dei riferimenti catastali e relativa superficie dell'area edificabile dove viene realizzata in tutto o in parte la Sip (c.d area di atterraggio), con l'indicazione della Sip asservita a detta area quale diritto edificatorio risultante dall'atto pubblico;~~
- ~~g. gli estremi del certificato dei diritti edificatori;~~
- ~~h. gli estremi del titolo abilitativo con il quale i diritti edificatori sono stati sfruttati;~~
- ~~i. l'estinzione del diritto edificatorio;~~
- ~~j. l'annotazione degli atti di trasferimento dei diritti edificatori o di modifica o di sfruttamento successivo dei diritti edificatori debitamente trascritti nei Registri Immobiliari, riportando le relative informazioni sopra precisate.~~

~~Il suddetto registro è tenuto su supporto informatico; nello stesso possono essere riportate eventuali ulteriori indicazioni ritenute utili ai fini del presente regolamento nonché per assicurare la più ampia trasparenza e pubblicizzazione degli atti e/o dei contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori.~~

~~Il registro dei diritti edificatori è tenuto dal competente ufficio Sportello Unico per l'Edilizia. Detto ufficio cura altresì la compilazione del registro e la pubblicazione sul sito web del Comune. Compete inoltre al predetto ufficio l'eventuale consultazione cartacea e estrazione di copia in forma cartacea, secondo le disposizioni vigenti. Il registro non ha alcuna efficacia probatoria in merito alla cessione dei diritti edificatori e alle informazioni nello stesso annotate. A tali fini sono probatori gli atti e/ o i contratti debitamente trascritti nei Registri Immobiliari che costituiscono, trasferiscono o modificano i diritti edificatori nonché le disposizioni del Piano Operativo.]⁵⁵³~~

553 Modifica apportata a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 587.14.

APPENDICE 2: ELENCO PIANI E PROGRAMMI ATTUATIVI E STATO DELLA LORO ATTUAZIONE⁵⁵⁴

ID	OGGETTO	APPROVAZIONE
1	Piano di Recupero "Podere I Giannini", loc. Manziana	D.D.C. n. 17 del 22/01/2015
2	Piano di Recupero scheda n. 112 "Villa Colle Allegro"	D.D.C. n. 12 del 22/01/2015
3	Piano di Recupero scheda n. 187 "Il Pantano", loc. Manziana	D.D.C. n. 16 del 22/01/2015
4	Piano Attuativo per la realizzazione di un maneggio, loc. Stoppe d'Area	D.D.C. n. 55 del 09/04/2015
5	Piano di Recupero relativo all'ex monastero di Santa Chiara	D.C.C. n.133 del 16/10/2013
6	Piano Attuativo per il consolidamento e ampliamento di un maneggio, loc. Tregozzano	D.D.C. n. 145 del 11/09/2014
7	Piano di Recupero ambientale, loc. La Gemma	D.D.C. n. 147 del 11/09/2014
8	Piano di Recupero scheda n. 661, loc. Selvetella di Rigutino	D.D.C. n. 40 del 20/03/2015
9	Piano di Recupero scheda n. 761, via Anconetana	D.D.C. n. 43 del 13/03/2014
10	Piano di Recupero area ex lebole comparto C1a e C4	D.C.C. n.37 del 20/03/2015 VAR_D.C.C. n.93 del 29/10/2018
11	Piano Attuativo ampliamento complesso produttivo, loc. San Zeno	D.D.C. n. 100 del 12/06/2014
12	Piano Attuativo, Loc. Case Nuove di Ceciliano	D.D.C. n. 125 del 10/07/2014
13	Piano Attuativo per il consolidamento e ampliamento di un maneggio, loc. Campalle San Firenze	D.C.C. n. 43 del 06/03/2013
14	Piano di Recupero relativo al monastero di Santa Elisabetta, via XX Settembre	D.D.C. n. 40 del 13/03/2014
15	Piano di Recupero scheda n.37 "Villa Salmi", loc. Stoppe d'Area	D.C.C. n. 65 del 19/04/2013
16	Piano Attuativo per la realizzazione di un centro polivalente pastorale servizi scolastici di base, zona Saione	D.C.C. n.92 del 27/06/2012
17	Piano di Recupero per riutilizzo di un roccolo di caccia in disuso, loc. Olmo	D.C.C. n. 29 del 20/02/2013
18	Piano Attuativo per la realizzazione di un maneggio, loc. Scopeto	D.D.C. n. 28 del 27/02/2014
19	Piano di Recupero, Via delle	D.C.C. n. 27 del 20/02/2013

554 Modifica introdotta dall'accoglimento dell'osservazione della Regione Toscana 199.59.

	Paniere	
20	Piano Attuativo, loc. Ponte a Chiani	D.D.C. n. 170 del 20/11/2014
21	Piano Attuativo, loc. Palazzo del Pero	D.D.C. n. 140 del 17/12/2015
22	Piano di Recupero del complesso denominato Fattoria di Policiano in loc. Policiano	Provvedimento n.1767 del 09/06/2015
23	Piano di Recupero del complesso di casa Bulzia in localita' Rigutine	Provvedimento n. 1985 del 30/06/2015
24	Piano di Recupero, localita' San Giuliano	D.D.C. n. 114 del 19/10/2015
25	Piano di Recupero scheda n. 605 in loc. Ponte alla Chiassa, Poggio di Ponte	Provvedimento n. 607 del 03/03/2016
26	Piano di Recupero scheda n. 33 "Villa Santa Lucia" in localita' Sargiano	D.C.C. n.49 del 28/04/2016
27	Piano di Recupero scheda n. 497 "Palazzetta" in via della Filandra	Provvedimento n. 1141 del 28/04/2016
28	Piano di Recupero ex cinema Corse	D.C.C. n. 18 del 29/01/2010
29	Piano di Recupero ex cinema Politeama	D.C.C. n. 19 del 29/01/2010
30	Piano di recupero scheda "A051-Ranco di Frassineto"	Provvedimento n. 2590 del 29/09/2016
31	Piano di Lottizzazione Loc. Catona	D.C.C. n.121 del 25/09/2017
32	Opera Pubblica per la realizzazione della rotatoria all'intersezione tra via dei Carabinieri, raccordo urbano e raccordo autostradale	Provvedimento n. 2075 del 23/07/2018
33	Opera Pubblica per interventi di mitigazione del rischio idraulico in localita' Antria	Provvedimento n. 2688 del 25/09/2018
34	Piano di recupero scheda n. 474 Villa Rada	Provvedimento n. 3322 del 26/11/2018
35	Piano di Lottizzazione in loc. Cappuccini	D.C.C. n.113 del 21/12/2018
36	Opera pubblica per la realizzazione di marciapiede in localita' Rigutine sud lungo SR71.	Provvedimento n. 3272 del 21/11/2018
37	Opera Pubblica per il prolungamento della tangenziale nel tratto individuato dalle intersezioni con SR.71 umbro-casentinese e la SP.44 della Catona	D.C.C. n. 92 del 29/10/2018
38	Piano Attuativo in localita' San Leo	Provvedimento n. 2589 del 29/09/2016
39	Piano di recupero in localita' Querciole	D.D.C. n. 113 del 19/10/2015
40	Piano di lottizzazione in loc.-	D.C.C. n.181 del 07/06/2002

	Ceciliano	
41	POLO_DIGITALE_I, loc. Pescaiola	PROGETTO APPROVATO CON DGC 101 DEL 24/02/2009
42	POLO_DIGITALE_II, loc. Pescaiola	PROGETTO APPROVATO CON DGC 215 DEL 22/03/2011
43	Comparto commerciale via Fratelli Rosselli (ex C/28)	D.C.C. n.350 del 21/11/2003_D.C.C. n.75 del 13/10/2006 PARAMETRI
44	Piano particolareggiato in loc. Ponte a Chiani (CARBONAI A)	D.C.C. n.332 del 27/11/1996
45	Piano di recupero loc. Ponte Nueve	DCC n. 119 del 26/04/2009
46	Scala merci loc. Indicatore	DCC n. 98 del 17/05/2007
47	Comparto A via Colombo (ex C/28)	D.C.C. n.350 del 21/11/2003
48	Piano Attuativo via dell'Acropoli	D.C.C. n. 50 del 23/04/2009
49	Piano di lottizzazione in loc. San Zeno	D.C.C. n. 209 del 18/07/2003
50	Piano Attuativo loc. Garbasse	D.C.C. n.53 del 23/04/2009
51	Piano di lottizzazione loc. Campo Marzio	D.C.C. n.200 del 14/11/2008
52	Piano di lottizzazione loc. Montoncello	D.C.C. n.180 del 30/06/2003
53	Piano di Recupero in loc. Cavoni Quarata	-
54	Comparto residenziale via Donatello	Provvedimento n.1761 del 09/06/2015
55	Comparto commerciale loc. San Lazzaro	D.C.C. n.45 del 20/03/2015
56	Comparto residenziale loc. Ceciliano	D.C.C. n.71 del 18/05/2012
57	PROGRAMMA INTEGRATO PESCAIOLA	D.D.C. n. 26 del 12/03/2012
58	Comparto residenziale via Sgricci	Provvedimento n.1762 del 09/06/2015
59	Comparto residenziale loc. Pantano	Provvedimento n.1764 del 09/06/2015
60	Comparto residenziale loc. Patrignone	-
61	Comparto residenziale loc. Chiassa Superiore	-
62	Piano Attuativo loc. Antria	D.D.C. n. 79 del 15/05/2014_VAR_D.C.C. n.82 DEL 24/9/2018
63	Comparto commerciale via Fulvio Croce	Provvedimento n.2006 del 01/07/2015
64	Comparto residenziale loc. Rigutine	D.C.C. n.63 del 22/03/2004
65	Piano di Lottizzazione relativo al comparto B lotto 3 dell'ASI 3.8 con contestuale Variante al PCI, area ex Caserma Cadorna	D.D.C. n.13 del 31/01/2014
66	COMPLESSO PRODUTTIVO-ARTIGIANALE IN LOC. CASE NUOVE DI CECILIANO	D.C.C. n.70 del 16/07/2018

67	Piano Attuativo per l'ampliamento di un maneggio esistente posto in localita' Casa Stradino, Policiano	Provvedimento n. 1765 del 09/06/2015
68	Piano Attuativo per la realizzazione di un maneggio posto in localita' Palazzetti, Montione	Provvedimento n.1766 del 09/06/2015
69	Comparto residenziale via Pacioli	D.C.C. n.44 del 20/03/2015
70	Piano di recupero scheda A024 in Loc. Monastero	Provvedimento n. 3321 del 26/11/2018
71	Piano di Recupero, via Concino Concini	D.D.C. n.135 del 29/07/2014
72	PA Pratanico	

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.

ID	COMPARTO	APPROVAZIONE	DATA EFFICACIA INIZIALE	DIMENSIONAMENTO RESIDUO (SE)
				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	---
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.C.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.	D.C.C. n.49 del	23/06/16	---

ID	COMPARTO	APPROVAZIONE	DATA EFFICACIA INIZIALE	DIMENSIONAMENTO RESIDUO (SE)
	33 "Villa Santa Lucia" in localita' Sargiano	28/04/2016		
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 (ASI 3.7)	D.C.C. n.121 del 25/09/2017	30/11/17	Mq 3.300 RES
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 localita' Rigutino sud lungo SR 71.	Provvedimento n. 3272 del 21/11/2018	28/11/18	---
37	Opera Pubblica per il prolungamento della tangenziale nel tratto individuato dalle intersezioni con SR 71 umbro-casentinese e la SP 44 della Catona	D.C.C. n. 92 del 29/10/2018	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. Pesciola 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.	progetto approvato	13/07/11	AREE A SERVIZI

ID	COMPARTO	APPROVAZIONE	DATA EFFICACIA INIZIALE	DIMENSIONAMENTO RESIDUO (SE)
	Pesciola ATPA 19 02	con D.G.C. 215 del 22/03/2011		
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
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	---

ID	COMPARTO	APPROVAZIONE	DATA EFFICACIA INIZIALE	DIMENSIONAMENTO RESIDUO (SE)
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 con contestuale Variante al PCI, area ex Caserma Cadorna A.S.I. 3.8 Comparto B lotto 3	D.C.C. n.13 del 31/01/2014	12/03/14	Mq 1.309 RES
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	D.C.C. 160 del 09/11/2010	22/12/10	Mq 8.300 RES Mq 300 COMM/DIR

APPENDICE 3: DISPOSIZIONI PER LA PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI VOLTI ALL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE IN AMBITO URBANO

Il Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche (PEBA) è uno strumento di programmazione contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la individuazione degli interventi necessari al loro superamento per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni.

Il comune di Arezzo dispone di un Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (PEBA) redatto nel 2016 ed esteso al solo nucleo capoluogo.

Disposizioni per l'aggiornamento del Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche

Il vigente Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche dovrà quindi essere aggiornato mediante:

- la sua estensione a tutte le parti interne al perimetro del centro abitato
- aggiornamento delle schede del piano vigente
- predisposizione delle schede per le parti del territorio non interessate dal vigente piano.

Particolare attenzione dovrà essere posta allo spazio pubblico non edificato. A tale fine si dovrà procedere individuando zone omogenee dal punto di vista delle problematiche connesse all'eliminazione delle barriere architettoniche.

In linea di massima l'aggiornamento del Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche dovrà partire da una macro-suddivisione del territorio così definita:

- nuclei di antica formazione: sono gli ambiti caratterizzati da edifici compatti e da strade di ridotte dimensioni che separano gli edifici fra loro contrapposti. Gli spazi dedicati alla mobilità di persone e mezzi rispondevano ad esigenze del tutto diverse dalle attuali. In tali ambiti, è molto difficile operare per migliorare l'accessibilità degli spazi pubblici in quanto i vincoli dovuti alla dimensione della carreggiata ed alle esigenze di garantire il traffico veicolare impediscono frequentemente ogni possibilità di azione. La fattibilità di interventi incisivi risulta condizionata da scelte che comportano una drastica riduzione della circolazione veicolare, la pedonalizzazione di alcune aree o comunque limitazioni del transito e della sosta.
- ambiti edificati dal dopoguerra alla fine degli anni 70: rappresentano le parti del territorio urbanizzato che si sono sviluppate in modo eterogeneo e nella quasi totalità dei casi inadeguato rispetto alle attuali esigenze di fruibilità degli spazi pubblici. Nella grande maggioranza dei quartieri nati in questo periodo sono presenti sedi stradali di larghezza inadeguata, con marciapiedi di dimensioni insufficienti rispetto a quelli della carreggiata non sempre idonei a garantire la percorribilità in sicurezza anche da parte di persone normodotate. In tale contesto il problema delle barriere fisiche è accentuato

dalla presenza di un numero di autoveicoli maggiori rispetto alle previsioni del periodo di costruzione; l'insufficiente spazio loro garantito induce comportamenti che, di fatto, tendono ad aggravare la situazione strutturale esistente. In questi ambiti l'intervento è inoltre reso più problematico da fenomeni ricorrenti, quali:

- presenza di manufatti e segnaletica che riduce ulteriormente le dimensioni dei marciapiedi;
- mancanza di continuità dei percorsi pedonali;
- pavimentazione tipologicamente diversificata che rende più difficoltosa la deambulazione.

In tale ambito si rendono di norma possibili interventi volti almeno al miglioramento delle condizioni di accessibilità esistenti, compatibilmente con i vincoli economici e tecnici derivanti dalla conformazione dell'edificato circostante.

- ambiti di più recente formazione: I quartieri della città nati negli ultimi anni presentano in genere problemi di minore entità. Ciò è dovuto sia all'entrata in vigore della specifica normativa in materia, sia alla cresciuta attenzione e all'interesse con cui è stato progressivamente affrontato il problema delle barriere architettoniche.

Alcune criticità sono comunque presenti negli spazi pubblici di più recente costruzione, in particolare nei casi dove l'accessibilità può risultare ostacolata dalla presenza di barriere sensoriali. Queste ultime richiedono soluzioni specifiche appropriate, distinte in riferimento alle varie tipologie di disagio, suscettibili peraltro di non risultare del tutto compatibili con le esigenze proprie dei diversi tipi di disabilità. Tali barriere sono, infatti, sorte in modo sistematico per il modo con cui è stata concepito e costruito il tessuto urbanistico, quando era ritenuta primaria e prioritaria, la mobilità veicolare, ovviamente a discapito di quella pedonale, che solo negli anni Settanta del trascorso secolo ha assunto rilievi importanti anche per il legislatore.

Pertanto i marciapiedi sono stati costruiti con modesta larghezza anche dove la carreggiata presentava dimensioni più rilevanti e con caratteristiche tali, pendenza trasversale, eterogeneità della pavimentazione, presenza di pali della pubblica illuminazione od altri manufatti in elevazione, da lasciare presagire una importanza marginale loro attribuita, in confronto ad altre opere di urbanizzazione.

Al fine di adeguare il Piano vigente, nelle nuove schede e in quelle esistenti, in particolare in relazione allo spazio pubblico non edificato, dovrà essere prevista l'esecuzione di opere di adattamento alle necessità motorie dei diversamente abili così riassumibili:

- garanzia della continuità planimetrica dei percorsi pedonali su tutte le strade comunali al fine di evitare tratti "senza sfondo" a causa della loro mancanza, mediante ricostruzione di tratti o collegamenti con percorsi adiacenti;

- collegamenti con i percorsi paralleli o adiacenti separati dalla carreggiata stradale per mezzo di attraversamenti pedonali complanari o, in alternativa raccordati mediante raccordi altimetrici
- allargamento dei marciapiedi fino alla larghezza minima di 1,50 m, al loro dei manufatti da cui non si possa prescindere la presenza;
- spostamento dei pali della pubblica illuminazione al fine di garantire una larghezza netta per il transito dei pedoni di almeno 1,0 m;
- spostamento e/o modifica di ogni altro manufatto in elevazione presente negli spazi pedonali al fine di garantire una analoga larghezza minima di transito
- eliminazione di ogni discontinuità altimetrica all'interno dei percorsi pedonali dovute a lapidi, chiusini di manufatti interrati o ad interazione con strutture di proprietà pubbliche o private adiacenti
- realizzazione di raccordi altimetrici per garantire la continuità dei percorsi in corrispondenza dei passaggi pedonali
- stesa di manti di usura o posa di pavimentazioni al fine di assicurare la massima regolarità del piano di calpestio.

Per le aree e i percorsi riservati ai pedoni all'interno della viabilità veicolare si prescrivono i seguenti criteri di progettazione che andranno ulteriormente specificati in fase di adeguamento del piano:

- le barriere architettoniche dovute a sottopassi o sovrappassi dovranno essere eliminate salvo non esistano facili percorsi pedonali alternativi
- i percorsi pedonali dovranno essere prolungati, con le medesime caratteristiche tecniche, fino all'accesso delle costruzioni, all'interno delle relative aree di pertinenza. I percorsi pedonali dovranno avere una larghezza minima di 1,50 m. con tratti, nei luoghi di maggiore traffico, aventi una larghezza minima di 1,80 m.
- in presenza di passaggi obbligati la larghezza potrà essere ridotta, per tratti comunque brevi, fino a 1,0 m.
- la pendenza trasversale non può superare l'1%
- la differenza di quota senza ricorso a rampe non dovrà superare i 2,5 cm e dovrà essere arrotondata o smussata
- la pendenza di eventuali rampe di collegamento tra piani orizzontali diversi varia in funzione della lunghezza delle rampe stesse; più precisamente:
 - per rampe fino a 0,50 m. la pendenza massima è del 12%
 - per rampe fino a 2,00 m. la pendenza massima è dell'8%
 - per rampe fino a 5,00 m, la pendenza massima è del 7%
 - oltre i 5,00 m. la pendenza massima è del 5%
- qualora a lato della rampa si presenti un dislivello superiore a 20 cm, la rampa dovrà avere un cordolo di almeno 5 cm di altezza
- gli attraversamenti stradali dovranno avere le stesse caratteristiche dei percorsi pedonali su marciapiede
- nel caso di attraversamenti di strade con elevato traffico e, in ogni caso, in caso di strade con più di 2 corsie per senso di marcia, dovranno essere predisposte isole salvagente di almeno 1,50 m di larghezza
- gli attraversamenti semaforizzati dovranno essere dotati di segnalazioni acustiche

- la pavimentazione delle aree e dei percorsi pedonali dovrà essere in materiale antiscivolo, compatto ed omogeneo
- dovranno essere utilizzati materiali o rilievi diversi atti a consentire la percezione di segnalazioni ed orientamenti per i non vedenti
- non sono ammesse fessure in griglie o altri manufatti con larghezza o diametro superiore a 2 cm
- nelle aree di sosta deve essere riservato almeno un parcheggio in aderenza alle aree pedonali al fine di agevolare il trasferimento dei passeggeri disabili dall'autovettura ai percorsi pedonali stessi
- nei parcheggi con custodia dei veicoli dovranno essere riservati ai non deambulanti almeno un posto auto ogni trenta posti auto o frazioni
- in caso di parcheggio posto ad un piano diverso da quello del marciapiede, il collegamento con lo stesso dovrà avvenire con un sistema di ascensori o rampe

Al fine di adeguare il Piano vigente, nelle nuove schede e in quelle esistenti, in particolare in relazione agli edifici pubblici, oltre a quanto previsto dalla legislazione vigente, dovrà essere prevista l'esecuzione di opere di adattamento alle necessità motorie dei diversamente abili così riassumibili:

- al fine di consentire la più ampia partecipazione alla vita associativa, ricreativa e culturale, nei luoghi per riunioni o spettacoli facenti parte di edifici di interesse sociale, almeno una zona dovrà essere utilizzabile anche da persone a ridotte o impedito capacità fisiche; tale zona dovrà garantire le seguenti prestazioni minime:
 - essere raggiungibile preferibilmente mediante un percorso continuo e raccordato con rampe o mediante ascensore in alternativa ad un percorsi con scale
 - essere dotata di posti liberi riservati per le persone utilizzando sedie a rotelle in un numero pari a un posto ogni 400 posti o frazione
 - i posti liberi riservati alle persone con difficoltà di deambulazione dovranno essere di facile accesso, su pavimento orizzontale; dovrà inoltre avere dimensioni tali da garantire la manovra o lo stazionamento di una carrozzina
 - nelle nuove costruzioni e, ove possibile, negli interventi sugli edifici esistenti, dovrà essere prevista l'accessibilità al palco e l'adeguamento di almeno un camerino spogliatoio anche per persone in carrozzina
- All'interno dei locali di servizio pubblico o aperti al pubblico, la disposizione e le caratteristiche degli arredi dovranno garantire la possibilità di utilizzo e movimento anche a persone in carrozzina ed in particolare dovranno essere garantite le seguenti prestazioni minime:
 - a) all'interno di uffici amministrativi, ecc. i banconi e i piani di appoggio utilizzati per le normali operazioni dal pubblico dovranno essere predisposti in modo che almeno una parte di essi siano accostabili da una carrozzina e permettano al disabile di espletare tutti i servizi;
 - b) nel caso di adozione di bussole, percorsi obbligati, cancelletti a spinta, ecc., occorre che questi siano dimensionati in modo da garantire il passaggio di una carrozzina;

c) eventuali sistemi di apertura e chiusura, se automatici, dovranno essere temporalizzati in modo da permettere un agevole passaggio anche a disabili su carrozzina.

- per i trasporti pubblici di persone dovrà sempre essere assicurata la possibilità, alle persone con difficoltà di deambulazione, di accedere in piano alle stazioni e/o ai mezzi di trasporto ricorrendo, se necessario, a rialzo di marciapiedi, passerelle, rampe fisse o mobili od altri idonei mezzi di elevazione per lo spostamento verticale di persone.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia realizzati su edifici vincolati dovranno essere realizzati in conformità con le “*Linee guida per il superamento delle barriere architettoniche nei luoghi di interesse culturale*” redatte dalla Commissione per l'analisi delle problematiche relative alla disabilità nello specifico settore dei beni e delle attività culturali di cui al Decreto del Ministero per i beni e le attività culturali del 28 marzo 2008.

Disposizioni per gli ambiti oggetto di trasformazione e per i progetti di opere pubbliche

Per tutti gli ambiti soggetti a piano urbanistico attuativo o a Progetto Unitario Convenzionato e per gli interventi pubblici dovranno essere predisposti specifici elaborati con le seguenti informazioni:

- mappatura delle funzioni degli spazi
- mappatura degli accessi, dei percorsi e della segnaletica
- rilievo degli ostacoli, delle barriere architettoniche e delle accessibilità non agevoli
- stima relativa alla loro eliminazione
- priorità degli interventi.