

# COMUNE DI INCISA IN VAL D'ARNO

Provincia di Firenze

## Regolamento Urbanistico

(Art. 55 L.R. 03.01.2005 n°1)

### Variante 2013



## F. NORME DI ATTUAZIONE

Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni

Progetto:  
**Arch. Luciano Piazza**

Sindaco:  
**Sig. Fabrizio Giovannoni**

Indagini geologiche e idrauliche:  
**Ghea Srl - Geol. Luca Pagliuzzi**  
**HydroGeo - Ing. Tiziano Staiano**

Responsabile assetto e gestione del territorio:  
**Arch. Renzo Fazzini**

Collaboratori: **Arch. Stefano Casali, Geol. Serena Vannetti**

### **ADOZIONE:**

Delib. CC n° 38 del 10.07.2013

### **APPROVAZIONE:**

Delib. CC n° 76 del 19.12.2013

Maggio 2015



# INDICE

## **Parte Prima: Disposizioni generali**

Articolo 1: Definizione, finalità e contenuti del Regolamento urbanistico

Articolo 2: Validità

Articolo 3: Elaborati costitutivi

Articolo 3 bis: Rapporti e coerenze con il Piano strutturale

Articolo 3 ter: Relazioni con i Piani e i programmi di settore

Articolo 3 quater: Relazioni con il Regolamento Edilizio

Articolo 4: Modalità di attuazione

Articolo 4 bis: Parametri di qualificazione ambientale

Articolo 4 ter: Gerarchia delle disposizioni normative

Articolo 4 quater: Disciplina delle funzioni

Articolo 5: Opere di urbanizzazione

Articolo 5 bis: Valutazione ambientale strategica

Articolo 5 ter: Disciplina transitoria e misure di salvaguardia

## **Parte Seconda: Disposizioni per la tutela dell'integrità fisica del territorio**

Articolo 6: Pericolosità geologica

Articolo 6 bis: Pericolosità sismica

Articolo 6 ter: Pericolosità idraulica

Articolo 6 quater. Fattibilità geologica, idraulica e sismica

Articolo 6 quinquies: Disposizioni generali di carattere idraulico

Articolo 7: *omissis*

Articolo 8: *omissis*

Articolo 9: *Aree vulnerabili all'inquinamento*

Articolo 10: *Aree sottoposte a vincolo idrogeologica*

Articolo 11: *omissis*

Articolo 12: *omissis*

Articolo 13: *omissis*

Articolo 14: *omissis*

## **Parte Terza: Disposizioni per la tutela dei caratteri qualitativi del territorio**

### **Titolo I: Disposizioni per la tutela delle risorse territoriali"**

Articolo 15: Aree boscate

Articolo 16: Pozzi, sorgenti e punti di prelievo ad uso acquedottistico

Articolo 17: Reticolo idrografico superficiale

Articolo 17 bis: Bacini di raccolta delle acque superficiali

Articolo 18: Edifici matrice

Articolo 19: Edifici di valore storico - architettonico

Articolo 20: Viabilità storica minore

Articolo 21: Verde ornamentale di impianto storico e scenografico

## **Titolo II: Aree a disciplina speciale**

Articolo 22: Area di protezione delle riserve idriche sotterranee

Articolo 23: *Omissis*

Articolo 24: Aree pertinenziali dei corsi d'acqua minori

Articolo 25: Aree di protezione paesistica

Articolo 26: Aree di recupero ambientale

Articolo 26 bis: Aree sottoposte a Programma di paesaggio

Articolo 27: Ambito di reperimento per un'area naturale protetta di interesse locale (A.N.P.I.L.) del versante boscato occidentale

Articolo 28: Ambito di reperimento per un'area naturale protetta di interesse locale (A.N.P.I.L.) del fiume Arno

Articolo 29: Aree di pertinenza degli edifici matrice

Articolo 30: Aree di rispetto stradali e ferroviarie

Articolo 31: Area di rispetto cimiteriale

## **Parte Quarta: Disposizioni per le trasformazioni del territorio**

### **Titolo I: Disposizioni per il territorio rurale**

Articolo 31 bis: Definizione, finalità e articolazione

#### *Capo I: Territorio agricolo*

##### *Sezione A: Disposizioni generali*

Articolo 31 ter: Operatori agricoli

Articolo 31 quater: Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (Programma aziendale)

Articolo 31 quinquies: Frazionamento di aziende agricole

Articolo 31 sexies: Aree di pertinenza "edilizia" e aree di pertinenza "agricola"

Articolo 31 septies: Recinzioni

Articolo 31 octies: Locali interrati o seminterrati

Articolo 31 novies: Interventi di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza agricola

Articolo 31 decies: Sistemazioni idraulico – agrarie e idraulico – forestali

Articolo 31 undecies: Trasformazioni morfologiche

Articolo 31 duodecies: Costruzioni esistenti

Articolo 31 terdecies: Nuove costruzioni

Articolo 31 quaterdecies: Opere autonome di corredo degli edifici

*Sezione B: Articolazione strutturale del territorio agricolo*

Articolo 31 quindicies Articolazione strutturale delle aree agricole

Articolo 32: Area agricola di interesse primario (E1)

Articolo 33: Area con prevalente funzione agricola (E2)

Articolo 34: Area con prevalente funzione agricola dei ripiani di mezza costa (E3)

Articolo 35: Centro internazionale di studi ed esperienze sociali di Loppiano (E4)

Articolo 36: Area di connessione tra centri abitati e territorio rurale (E5)

*Sezione C: Articolazione funzionale del territorio agricolo*

Articolo 36 bis: Disposizioni generali

Articolo 36 ter: Settori funzionali

Articolo 36 quater: Versante boscato occidentale (Af.1)

Articolo 36 quinquies: Versante sud – occidentale (Af.2)

Articolo 36 sexies: Bassa collina (Af.3)

Articolo 36 septies: Collina interna (Af.4)

Articolo 36 octies: Ripiani di mezza costa (Af.5)

Articolo 36 novies: Loppiano (Af.6)

Articolo 36 decies: Collina di Tracolle – Entrata – Bifulcheria (Af.7)

Articolo 36 undecies: Fondovalle dell'Arno (Af.8)

*Capo II: Aree non agricole*

Articolo 37: Verde pubblico (V)

Articolo 38: Attrezzature scolastiche di base (Sb)

Articolo 39: Attrezzature di interesse comune (A)

Articolo 40: *omissis*

Articolo 41: Attrezzature di livello sovra comunale (ALS)

Articolo 42: Insediamenti esistenti a prevalente carattere artigianale e/o industriale (I)

Articolo 42 bis: Insediamenti esistenti per strutture turistico – ricettive (T)

Articolo 43: Parcheggi (P)

Articolo 44: *omissis*

**Titolo II: Disposizioni per gli ambiti urbani***Capo I: Disposizioni generali*

Articolo 45: Finalità e articolazione

Articolo 46: Prestazioni qualitative e interventi di trasformazione fisica

Articolo 47: *Omissis*

Articolo 48: Prestazioni funzionali e destinazioni d'uso

*Capo II: Prestazioni qualitative degli ambiti urbani*

Articolo 49: Varchi (VA)

Articolo 50: Aree verdi di corredo stradale (Vs)

- Articolo 51: Barriera verde (Vb)  
Articolo 52: Aree verdi di pertinenza fluviale (Vf)  
Articolo 53: Aree di rigenerazione ambientale dei tessuti edificati (Vr)  
Articolo 54: Aree verdi per lo sport (Vsp)  
Articolo 55: Parcheggi (P)  
Articolo 56: Tessuti urbani di vecchio impianto (Tv)  
Articolo 57: Tessuti urbani soggetti a rischio idraulico (Ti)  
Articolo 58: Tessuti urbani di formazione recente a prevalente carattere residenziale (Tr)  
Articolo 59: Tessuti urbani da ricostruire (Tri)  
Articolo 60: Tessuti urbani di formazione recente a prevalente carattere artigianale e industriale (TI)  
Articolo 61: Aree di nuovo impianto a prevalente carattere residenziale (NR)  
Articolo 62: Aree di nuovo impianto a prevalente carattere terziario (NT)  
Articolo 63: Aree di nuovo impianto a prevalente carattere artigianale-commerciale (NP)  
Articolo 64: *Omissis*  
Articolo 65: *Omissis*  
Articolo 66: Aree di nuovo impianto disciplinate da progetti approvati e/o da Piani attuativi vigenti (A)

*Capo III: Prestazioni funzionali degli ambiti urbani*

- Articolo 67 Disposizioni generali  
Articolo 68: Settore funzionale R: Residenza  
Articolo 69: Settore funzionale I: Attività artigianali e/o industriali  
Articolo 70: Settore funzionale T: Attività terziarie  
Articolo 71: Settore funzionale S: Attrezzature scolastiche  
Articolo 72: Settore funzionale A: Attrezzature di interesse comune  
Articolo 73: Settore funzionale V: Verde  
Articolo 74: Settore funzionale P: Parcheggi

**Titolo III: Disposizioni per le infrastrutture di trasporto**

- Articolo 75: Disposizioni generali  
Articolo 76: Infrastrutture ferroviarie  
Articolo 77: Infrastrutture stradali  
Articolo 78: Marciapiedi  
Articolo 79: Percorsi pedonali e piste ciclabili

**Allegati**

- Allegato A: Criteri per la formazione o il completamento dei nuclei rurali nelle aree di protezione paesistica  
Allegato B: Criteri per la ricostruzione delle volumetrie di edifici recenti sottoposti a ristrutturazione urbanistica nel territorio rurale

**Appendice: Tabelle sinottiche**

Tabella n°1. Nuovi carichi insediativi

Tabella n°2. Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

Tabella n°3. Carico insediativo totale nel territorio comunale

Tabella n°4. Dotazione di aree per standards urbanistici

Tabella n°5. Verifica della dotazione di aree per standards urbanistici



## **Parte Prima**

### **“Disposizioni generali”**

#### **Articolo 1: “Definizione, finalità e contenuti del Regolamento urbanistico”**

##### **1. Definizione**

Il Regolamento urbanistico (Regolamento urbanistico) predisposto ai sensi della LR 01/2005<sup>1</sup>, è il principale atto di governo del territorio di cui dispone l'Amministrazione Comunale<sup>2</sup>. Esso è predisposto in conformità al Piano strutturale (PS), cui conferisce efficacia operativa, ed opera sull'intero territorio comunale.

##### **2. Finalità**

Il Regolamento urbanistico persegue le seguenti finalità principali:

- a. assicura la qualità degli assetti territoriali in funzione della qualità della vita e del benessere socio-economico della comunità locale;
- b. disciplina le trasformazioni territoriali sulla base dei seguenti criteri:
  - compatibilità con l'integrità fisica del territorio;
  - tutela attiva delle risorse naturali e storico-culturali;
  - valorizzazione dei caratteri identitari del territorio comunale in funzione di una identità evolutiva coerente;
  - evoluzione degli assetti territoriali, ambientali e paesaggistici secondo criteri di funzionalità ecologica, equità sociale, qualità formale ed efficienza funzionale;
- c. disciplina l'attività edilizia e urbanistica prescrivendo, in particolare, le modalità di attuazione degli interventi e i parametri che regolano le attività edificatorie;
- d. individua gli standards urbanistici e ambientali che contribuiscono ad elevare la qualità ecologica, funzionale e formale del sistema insediativo.

##### **3. Contenuti**

Sulla base delle vigenti norme regionali<sup>3</sup>, il Regolamento urbanistico si compone di due parti:

- a. la disciplina per la gestione degli assetti edilizi, insediativi, infrastrutturali e territoriali esistenti, che definisce, tra l'altro, le disposizioni per la tutela dell'integrità fisica e dei caratteri qualitativi del territorio<sup>4</sup>, nonché il perimetro aggiornato dei centri abitati,

---

<sup>1</sup> Legge Regionale 3 gennaio 2005, n.1, “Norme per il governo del territorio”

<sup>2</sup> Altri atti comunali di governo del territorio sono i Piani Complessi di Intervento e i Piani attuativi. Qualora producano varianti agli strumenti della pianificazione territoriale, costituiscono atti di governo del territorio anche i Piani e i programmi di settore, gli Accordi di programma e gli altri atti della programmazione negoziata comunque denominati.

<sup>3</sup> Articolo 55 della LR 01/2005, già citata

<sup>4</sup> Parti Seconda e Terza delle presenti norme

individuando, al loro interno, le aree nelle quali è consentita l'edificazione di completamento;

- b. la disciplina per la trasformazione degli assetti edilizi, insediativi e infrastrutturali del territorio, che individua e definisce, tra l'altro, le "aree di riorganizzazione urbana" e le "aree di nuovo impianto".

4. Le disposizioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme, finalizzate alla tutela della integrità fisica e dei caratteri qualitativi del territorio, valgono su tutto il territorio comunale e prevalgono sulle disposizioni contenute nella Parte Quarta delle presenti norme.

Tutti gli interventi di trasformazione edilizia, urbanistica e territoriale ivi previsti sono pertanto attuabili se e in quanto non in contrasto con le disposizioni di tutela dettate dalle Parti Seconda e Terza delle presenti norme.

## Articolo 2: “Validità”

1. La disciplina degli assetti territoriali esistenti, di cui all’articolo 1, comma 3, lettera “a” delle presenti norme, ha validità a tempo indeterminato ed è suscettibile di modifiche e/o integrazioni previa approvazione di apposite varianti al Regolamento urbanistico, predisposte in conformità ai contenuti statutari e strategici del PS<sup>5</sup>.

2. Alla scadenza di ogni quinquennio dalla approvazione del Regolamento urbanistico, l’Amministrazione Comunale redige un rapporto che ne accerta lo stato di attuazione e ne valuta gli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana.

3. La disciplina per la trasformazione degli assetti territoriali esistenti, di cui all’articolo 1, punto 3, lettera “b” delle presenti norme, perde efficacia qualora, trascorsi cinque anni dalla approvazione del Regolamento urbanistico, non risultino approvati i relativi progetti esecutivi, i relativi PA, ovvero, in presenza di PA di iniziativa privata, non risulti stipulata la relativa convenzione o prodotto, in sostituzione di questa, un valido atto unilaterale d’obbligo a favore della Amministrazione Comunale<sup>6</sup>.

Le previsioni urbanistiche riconducibili a tale disciplina, una volta decadute, potranno:

- a. costituire oggetto di una apposita variante al Regolamento urbanistico di validità quinquennale, che provvederà a confermarle nella precedente ubicazione ovvero, nel rispetto delle disposizioni del PS, a collocarle in luogo diverso;
- b. tornare nella disponibilità del PS in attesa che l’Amministrazione Comunale provveda, attraverso apposita variante al Regolamento urbanistico con validità quinquennale, a disporre nuovamente la realizzazione.

4. I PA, vigenti all’entrata in vigore delle presenti norme, mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza, con le modifiche, le integrazioni e le specificazioni eventualmente disposte dalle presenti norme per le singole aree interessate.

Fatto salvo quanto previsto al punto 6 del presente articolo, tali piani possono essere adeguati, su richiesta dei soggetti interessati, alle disposizioni del presente Regolamento urbanistico.

5. Le concessioni e le autorizzazioni edilizie rilasciate, nonché i PA approvati, decadranno alla scadenze previste dalle norme vigenti e non potranno essere oggetto di rinnovo se non conformi al presente Regolamento urbanistico.

Le eventuali varianti presentate prima della ultimazione dei lavori potranno essere approvate se conformi ai parametri edilizi e urbanistici dettati dal presente Regolamento urbanistico.

6. Mantengono “comunque” la loro validità gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, ovvero da PA o titoli abilitativi che prevedano la cessione di aree per scopi pubblici o di pubblica utilità, la

<sup>5</sup> Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1. “Norme per il governo del territorio”, articolo 55

<sup>6</sup> Idem, in particolare comma 5 e comma 6

realizzazione di opere pubbliche o altri specifici impegni assunti al momento della loro approvazione.

**Articolo 3: “Elaborati costitutivi”**

1. Il Regolamento urbanistico si compone dei seguenti elaborati:

a. Relazione illustrativa generale

b.1 Territorio rurale (cartografia scala 1:5.000):

*b.1.1. Burchio - Palazzolo*

*b.1.2. Incisa*

*b.1.3. Massa di Incisa*

*b.1.4. Monte Muro*

*b.1.5. Poggio alla Croce*

*b.1.6. Poggio Tondo*

b.2. Articolazione funzionale del territorio agricolo (cartografia scala 1:10.000)

c. Ambiti urbani: prestazioni qualitative (cartografia scala 1:2.000):

*c.1. Palazzolo*

*c.2 Burchio*

*c.3. Incisa*

*c.4. Massa di Incisa*

*c.5. Poggio alla Croce*

*c.6. Le Valli*

d. Ambiti urbani: prestazioni funzionali (cartografia scala 1:2.000):

*d.1. Palazzolo*

*d.2 Burchio*

*d.3. Incisa*

*d.4. Massa di Incisa*

*d.5. Poggio alla Croce*

*d.6. Le Valli*

e. Indagine geologica e idraulica

e.1. Indagini idrologiche idrauliche

e.2. Indagini geologiche

e.3. Fattibilità

f. Norme di attuazione

g. Valutazione ambientale strategica (VAS)

2. In presenza di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le tavole in scala 1:5000 e in scala 1:2000, prevalgono i contenuti delle tavole in scala 1:2000.

3. I perimetri delle aree individuate dagli elaborati grafici del Regolamento urbanistico e sottoposte a Piano attuativo dalle presenti norme potranno essere adeguati, nella fase attuativa, con leggeri spostamenti se ciò risulterà opportuno per far coincidere i suddetti perimetri con i segni riconoscibili sul territorio (strade, fossi, muri, ecc.). Tali adeguamenti non costituiranno variante al Regolamento urbanistico e non potranno in nessun caso dare luogo a maggiori capacità edificatorie.

**Articolo 3 bis: “Rapporti e coerenze con il Piano strutturale”**

1. Il Regolamento urbanistico costituisce il principale strumento operativo del Piano strutturale e disciplina gli usi e gli interventi sull'intero territorio comunale traendo origine dal sistema di conoscenze, di compatibilità e di obiettivi che questo definisce.

Esso, pertanto, prescrive disposizioni di tutela attiva delle risorse naturali e storico-culturali e delle relazioni che intercorrono tra dette risorse, persegue finalità coerenti con lo Statuto del territorio,<sup>7</sup> detta norme atte a conseguire le prestazioni qualitative dei sistemi e dei sub sistemi territoriali<sup>8</sup>.

2. Il Regolamento urbanistico, rispondendo ai dettati della legislazione nazionale vigente, riprende e specifica, attraverso una apposita zonizzazione del territorio comunale e attraverso la presente normativa, le disposizioni e i requisiti programmatici contenuti nel Piano strutturale, provvedendo a precisare i confini delle aree da questo individuate.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> Vedi gli elaborati C.2 (“Statuto del territorio. Tipologie di risorse che costituiscono invariante strutturale”), C.3 (“Statuto del territorio: strumenti di gestione delle risorse e ambiti territoriali che costituiscono invariante strutturale”), e C.4 (“Norme Tecniche di Attuazione e Statuto del territorio”, Parte terza) del Piano strutturale.

<sup>8</sup> Vedi gli elaborati C.1 (“Carta dei sistemi territoriali, dei sub sistemi territoriali e delle unità organiche elementari”) e C.4 (“Norme Tecniche di Attuazione e Statuto del territorio”, Parte seconda) del Piano strutturale.

<sup>9</sup> “Norme Tecniche di Attuazione e Statuto del territorio” del Piano strutturale, articolo 4, 4° comma.

**Articolo 3 ter: “Relazioni con i Piani e i programmi di settore”**

1. Tutti i piani e i programmi di settore di competenza comunale, che producano effetti sugli assetti territoriali, concorrono al governo del territorio. Essi devono pertanto:
  - a. essere coerenti con il Piano strutturale;
  - b. coordinarsi con il Regolamento urbanistico e conformarsi alle sue previsioni, articolando e, se del caso, integrando le disposizioni in esso contenute limitatamente al settore di pertinenza.
2. In caso di contrasto, le disposizioni del Piano strutturale e del Regolamento urbanistico prevalgono sulle disposizioni dei piani e dei programmi di settore.
3. Tra i suddetti piani e programmi assumono particolare rilevanza:
  - a. il “Piano comunale di classificazione acustica”
  - b. il “Piano comunale per la telefonia mobile”
  - c. il “Piano comunale di protezione civile”
  - d. il “Piano urbano del traffico”
4. I piani e i programmi di settore esistenti, nelle parti eventualmente in contrasto, sono adeguati alle disposizioni del Regolamento urbanistico entro un anno dalla sua definitiva approvazione.
5. Le disposizioni del Regolamento urbanistico sono concepite per favorire la gestione dei tempi di vita e di lavoro nel territorio comunale. In loro aggiunta potrà essere predisposto il Piano regolatore comunale dei tempi, che dovrà comunque considerare prioritariamente le indicazioni contenute nel Regolamento urbanistico, al fine di regolare in maniera ordinata le attività previste nel territorio comunale e contribuire al miglioramento complessivo della qualità della vita dei cittadini.
6. Ai sensi della LR n. 01/2005<sup>10</sup>, l’Amministrazione Comunale dovrà dotarsi di una apposita “Disciplina per la distribuzione e la localizzazione delle funzioni”, che provvederà ad articolare e specificare le disposizioni delle presenti norme, relative alle destinazioni d’uso e alle attività consentite, sulla base dei caratteri ambientali, urbanistici ed edilizi dei singoli contesti locali. Provvederà, in particolare, alla suddivisione del territorio comunale in appositi ambiti di programmazione funzionale e in aree strategiche di riassetto funzionale, costituenti unità minime di intervento, definendo per ciascuna di esse quanto previsto dalla LR n. 01/2005.  
La suddetta Disciplina avrà validità quinquennale. Fino alla sua approvazione, ovvero a seguito della sua decadenza, le destinazioni d’uso e le attività consentite saranno regolate dalle presenti norme.

---

<sup>10</sup> Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1. “*Norme per il governo del territorio*”, articoli 58 e 59

**Articolo 3 quater: “Relazioni con il Regolamento edilizio”**

1. Il Regolamento edilizio (RE) e le altre disposizioni regolamentari in questo contenute concorrono alla disciplina del territorio comunale in coerenza con le disposizioni di cui alle presenti norme.

2. Il Regolamento edilizio e le altre disposizioni regolamentari contengono disposizioni inerenti le procedure abilitative, la documentazione da allegare alle richieste di intervento edilizio/urbanistico, le caratteristiche architettoniche e formali delle nuove costruzioni, le specie vegetali utilizzabili nei nuovi impianti, l'ornato pubblico, l'estetica, l'igiene, la sicurezza, la vigilanza e, in generale, le modalità attuative degli interventi non specificatamente disciplinate dalle presenti norme.

3. In caso di contrasto, le disposizioni del Regolamento urbanistico prevalgono comunque su quelle del Regolamento Edilizio.

#### **Articolo 4: “Modalità di attuazione”**

1. Le previsioni del Regolamento urbanistico si attuano mediante:

##### **1.1. Intervento diretto**

1.1.1. Si attuano con intervento diretto le previsioni del Regolamento urbanistico non subordinate alla preventiva approvazione di un Piano attuativo e, in particolare, le previsioni ordinarie, relative a singole opere, a singoli lotti edificati o edificabili, nonché a porzioni limitate di territorio per le quali il Regolamento urbanistico prevede esplicitamente e compiutamente le modalità di trasformazione.

1.1.2. L'intervento diretto avviene sulla base di un apposito titolo abilitativo, permesso di costruire o segnalazione certificata d'inizio attività (SCIA), la cui efficacia può essere subordinata alla sottoscrizione di una convenzione (o atto unilaterale d'obbligo) tra soggetto attuatore ed Amm./ne Comunale, qualora l'intervento implichi un aumento del carico urbanistico tale da richiedere un adeguamento degli standards urbanistici e/o ambientali, ovvero la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico.

1.1.3. L'Amm./ne Comunale, previa Deliberazione del Consiglio Comunale, ha la facoltà di subordinare gli interventi ordinari alla preventiva approvazione di un Piano attuativo, ove ciò sia necessario per garantire una adeguata dotazione delle opere di urbanizzazione e/o il coordinamento di più iniziative, ovvero favorire la qualità ambientale, paesaggistica, urbanistica ed edilizia degli interventi.

1.1.4. Gli elaborati che accompagnano la richiesta del titolo abilitativo sono quelli previsti dal Regolamento edilizio comunale. Tali elaborati esplicitano sempre le condizioni degli edifici e/o delle aree interessate dagli interventi rispetto alle disposizioni di cui alla Parte Seconda delle presenti norme (“Disposizioni per la tutela dell'integrità fisica del territorio”) e rappresentano sempre, se ricadenti nelle aree di competenza del progetto, le “Risorse Territoriali” e le “Aree a disciplina speciale” di cui alla Parte Terza delle presenti norme.

##### **1.2. Piano attuativo**

1.2.1. I Piani attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio che danno attuazione alle previsioni del Regolamento urbanistico o dei Piani complessi di intervento.

1.2.2. Si attuano previa approvazione di Piano attuativo gli interventi appositamente previsti dal Regolamento urbanistico (anche se non espressamente individuati dagli elaborati grafici), che, per rilevanza strategica delle trasformazioni, devono garantire l'organicità delle azioni e la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione. In tali ambiti sono previsti interventi organici che presuppongono il coordinamento delle iniziative e che investono porzioni del territorio comunale significative per dimensione o per rilevanza strategica delle trasformazioni.

1.2.3. I Piani attuativi hanno i contenuti e l'efficacia di uno o più dei seguenti piani o programmi:

- a. Piano particolareggiato (Legge 1150/1942<sup>11</sup>);
- b. Piano di lottizzazione (Legge 1150/1942<sup>12</sup>);
- c. Piano di zona per l'edilizia economica e popolare (Legge 167/1962<sup>13</sup>);
- d. Piano per gli insediamenti produttivi (Legge 865/1971<sup>14</sup>);
- e. Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente (Legge 457/1978<sup>15</sup>);

Sono assimilati ai Piani attuativi i Programmi complessi di riqualificazione insediativa di cui alla LR 01/2005<sup>16</sup>. Essi comprendono in particolare:

- a. Programmi integrati di intervento (Legge 179/1992<sup>17</sup>);
- b. Programmi di Recupero Urbano (Legge 493/1993<sup>18</sup>);
- c. ogni altro programma di riqualificazione insediativa, comunque denominato, individuato ai sensi della legge statale.

Ciascun Piano attuativo individua le disposizioni legislative di riferimento, che verranno recepite nel relativo atto di approvazione, e i beni soggetti a espropriazione. Esso deve sempre uniformarsi alle specifiche disposizioni dettate dal Regolamento urbanistico per le aree interessate.

1.2.4. Il Piano attuativo ha i contenuti definiti dalla LR 01/2005 e si compone degli elaborati definiti dal Regolamento Edilizio. Esso comprende comunque il Quadro Conoscitivo di Riferimento esteso a un congruo intorno territoriale.

1.2.5. La relazione illustrativa, che accompagna il Piano attuativo, dà conto della coerenza interna ed esterna del piano e ne motiva i contenuti con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio-economici rilevanti per l'uso del territorio e per la salute umana in attuazione di quanto previsto dal Regolamento urbanistico.

1.2.6. Gli elaborati del Piano attuativo esplicitano sempre le condizioni degli edifici e/o delle aree interessate dagli interventi rispetto alle disposizioni di cui alla Parte Seconda delle presenti norme ("Disposizioni per la tutela dell'integrità fisica del territorio") e rappresentano sempre le "Risorse territoriali" e/o le "Aree a disciplina speciale", di cui alla Parte Terza delle presenti norme

---

<sup>11</sup> Legge 17 agosto 1942, n. 1150, "Legge urbanistica nazionale"

<sup>12</sup> Idem

<sup>13</sup> Legge 18 aprile 1962, n. 167, "Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare"

<sup>14</sup> Legge 22 ottobre 1971, n. 865, "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sull'espropriazione per pubblica utilità"

<sup>15</sup> Legge 5 agosto 1978, n. 457, "Norme per l'edilizia residenziale"

<sup>16</sup> Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1. "Norme per il governo del territorio", articolo 74

<sup>17</sup> Legge 17 febbraio 1992, n. 179, "Norme per l'edilizia residenziale pubblica"

<sup>18</sup> Legge 4 dicembre 1993, n. 493, "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, recante disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia"

(“Disposizioni per la tutela dei caratteri qualitativi del territorio”), che ricadono nelle aree interessate dal Piano attuativo.

1.2.7. Il Piano attuativo di iniziativa privata presuppone sempre la stipula di una convenzione (o atto unilaterale d’obbligo) tra i soggetti attuatori e l’Amm./ne Comunale, registrata e trascritta a cura e spese del soggetto attuatore. Essa contiene congrue garanzie finanziarie per l’adempimento degli obblighi convenzionali e prevede in particolare:

- a. la realizzazione e la cessione gratuita alla Amm./ne Comunale delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree;
- b. la realizzazione e la cessione gratuita alla Amm./ne Comunale di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e delle relative aree;
- c. (se e in quanto prescritta dalle presenti norme) la realizzazione e/o la cessione gratuita alla Amm./ne Comunale delle ulteriori dotazioni, consistenti in opere pubbliche e/o aree per interventi di pubblico interesse.

1.2.8. I Piani attuativi devono uniformarsi alle specifiche disposizioni eventualmente previste dal Regolamento urbanistico per le singole aree interessate. Nelle aree soggette a Piani attuativi vigenti, individuati con apposita perimetrazione dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico, valgono le previsioni dei suddetti piani per il periodo di validità degli stessi.

1.2.9. Nelle aree sottoposte a Piano attuativo, fino all’approvazione di questo, gli edifici esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia a parità di SUL e di volumetria. Al loro interno non è ammessa la realizzazione di edifici, né di infrastrutture o servizi che non siano specificatamente motivati da ragioni di sicurezza e di protezione ambientale.

1.2.10. Gli interventi di nuova costruzione previsti dal Piano attuativo sono subordinati alla verifica delle seguenti condizioni:

- a. la quantità di acqua disponibile per usi idropotabili deve essere sufficiente a soddisfare il fabbisogno delle utenze attuali e di quelle previste dai nuovi insediamenti;
- b. le necessità idriche ai fini produttivi devono essere assolte attraverso la realizzazione di reti idriche duali;
- c. le capacità di smaltimento dei reflui dei depuratori esistenti devono essere sufficienti a soddisfare anche i fabbisogni dei nuovi insediamenti; in caso contrario il Piano attuativo dovrà farsi carico di assicurare autonomamente lo smaltimento dei reflui;
- d. deve essere preventivamente attivata e regolamentata, nell’ambito intercomunale, una discarica per inerti;
- e. deve essere assicurato lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e la raccolta differenziata di quelli speciali.

- f. le necessità energetiche per la produzione di acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento devono essere soddisfatte attraverso il ricorso alle energie rinnovabili almeno per le quantità minime previste dalla legge

### 1.3. Programma aziendale

1.3.1. L'approvazione del Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (Programma aziendale), avente o meno valore di Piano attuativo, costituisce, per gli imprenditori agricoli professionali, condizione preliminare per la costituzione dei titoli abilitativi relativi a nuove costruzioni nelle zone agricole o per la deruralizzazione di edifici agricoli sulla base delle disposizioni di cui alla Parte Quarta delle presenti norme.

1.3.2. Gli elaborati che compongono il Programma aziendale sono definiti dal Regolamento Edilizio. Essi esplicitano sempre le condizioni degli edifici e/o delle aree interessate dagli interventi rispetto alle disposizioni di cui alla Parte Seconda delle presenti norme ("Disposizioni per la tutela dell'integrità fisica del territorio") e rappresentano sempre, se ricadenti nelle aree di propria competenza, le "Risorse territoriali" e/o le "Aree a disciplina speciale" di cui alla Parte Terza delle presenti norme ("Disposizioni per la tutela dei caratteri qualitativi del territorio").

1.3.3. Qualora il Programma aziendale assuma il valore di Piano attuativo, i relativi elaborati comprenderanno il Quadro Conoscitivo di Riferimento, le Norme tecniche di attuazione, la Relazione di fattibilità, la Valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana, ai sensi della LR n. 01/2005<sup>19</sup>.

## 2. Competenze fatte salve

Gli interventi contemplati dalle presenti norme sono consentiti fatte comunque salve le competenze delle commissioni consultive comunali e degli organi preposti alla gestione dei vincoli.

## 3. Categorie di intervento edilizio

3.1. Fermo restando quanto previsto ai punti successivi del presente articolo, le categorie di intervento edilizio richiamate dalle presenti norme, salvo diversa ed espressa previsione, sono desumibili dalla LR n. 01/2005<sup>20</sup>.

Ove non diversamente disposto, l'ammissibilità di una categoria di intervento edilizio presuppone l'ammissibilità delle categorie di intervento edilizio inferiori.

### 3.2. Ristrutturazione edilizia

3.2.1. Ai sensi della LR 01/2005<sup>21</sup>, gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono, oltre alla demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, il recupero dei sottotetti ai fini abitativi e le

<sup>19</sup> Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1. "Norme per il governo del territorio"

<sup>20</sup> Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1. "Norme per il governo del territorio", articoli da 77 a 81

<sup>21</sup> Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1, "Norme per il governo del territorio", articolo 79, punto 2, lettera d)

modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti che non configurino nuovi organismi edilizi.

#### 3.2.1.1. Recupero dei sottotetti

Negli edifici con destinazione residenziale sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi in applicazione della LR n. 5/2010<sup>22</sup> nel rispetto delle caratteristiche tecniche da questa definite.

Tale interventi, che devono essere riferiti a volumi e unità abitative legittimamente esistenti, o in fase di realizzazione, alla data di entrata in vigore della sopra citata legge regionale, sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle suddette unità abitative, delle quali non potranno comportare incremento. Essi non potranno comportare modifiche alle altezze di colmo e di gronda e alle linee di pendenza delle falde.

#### 3.2.1.2. Addizioni funzionali

Le addizioni funzionali, come espressamente disposto dalla LR 01/2005, non devono configurare nuovi organismi edilizi. Laddove consentite dalle presenti norme, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, esse non prelevano dimensionamento e rispondono ai seguenti requisiti:

- sono finalizzate a soddisfare contenute esigenze funzionali di unità immobiliari esistenti al momento della entrata in vigore del Regolamento urbanistico. Esse si applicano alla superficie utile lorda esistente alla stessa data e non possono dare luogo alla costituzione di nuove unità immobiliari, né a cambi di destinazione d'uso suscettibili di comportare incremento del carico urbanistico;
- sono fisicamente e funzionalmente integrate con l'unità immobiliare di riferimento e hanno una altezza non superiore a quella della suddetta unità immobiliare;
- non si possono applicare a costruzioni secondarie presenti nelle aree di pertinenza degli edifici;
- sono consentite nelle quantità e con le caratteristiche specificatamente definite nella Parte Quarta delle presenti norme.

La segnalazione certificata d'inizio attività, per interventi di ristrutturazione edilizia comportanti addizioni funzionali, deve essere corredata da specifica autocertificazione a firma del progettista e del proprietario che attesti:

- a. l'ambito urbano o territoriale nel quale insiste l'unità immobiliare interessata dall'intervento;
- b. che l'unità immobiliare non è compresa tra quelle disciplinate dagli articoli 18 e 19 delle presenti norme e che non risulta vincolato ai sensi del DLgs 42/2004, Parte Seconda<sup>23</sup>;
- c. che l'unità immobiliare interessata dall'intervento:
  - c.1. era già esistente alla data di entrata in vigore del Regolamento urbanistico;
  - c.2 successivamente a tale data non è stata oggetto di addizioni funzionali, né di

<sup>22</sup> Legge Regionale 8 febbraio 2010, n. 5, "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti"

<sup>23</sup> Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio"

ampliamenti della SUL e/o del volume, comunque denominati, fatti salvi quelli finalizzati al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento per le esigenze dei disabili;

- d. che sono stati onorati tutti gli impegni con l'Amministrazione Comunale o altri enti pubblici, derivanti da precedenti accordi convenzionali di qualsivoglia tipo e contenuto, riguardanti l'edificio interessato e le relative aree pertinenti, con particolare riguardo a quelli riguardanti la cessione di aree per finalità pubbliche o la realizzazione di opere di pubblica utilità.

### 3.3. Sostituzione edilizia

3.3.1. Gli interventi di sostituzione edilizia sono interventi di demolizione e ricostruzione di volumi legittimi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia.

I suddetti volumi possono essere ricostruiti anche con diversa articolazione, collocazione e, ove consentito dalle presenti norme, destinazione d'uso, senza che tuttavia ciò comporti alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

3.3.2. Negli ambiti urbani gli interventi di sostituzione edilizia potranno interessare lo stesso lotto su cui ricadono le volumetrie sottoposte a demolizione.

Nel territorio rurale gli interventi di sostituzione edilizia potranno interessare:

- a. se relativi a costruzioni agricole: la superficie aziendale;
- b. se relativi a costruzioni non agricole: l'area di pertinenza edilizia.

### 3.4. Locali tecnici

3.4.1. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 31 novies delle presenti norme per i locali tecnici nel territorio rurale e fatte salve le esclusioni o le prescrizioni specifiche di cui alla Parte Terza delle presenti norme, costituiscono volumi tecnici i locali a servizio di impianti tecnologici (quali: cabine elettriche, locali caldaia, locali per il condizionamento dell'aria, locali per il trattamento e deposito acque idrosanitarie, locali motore ascensori e simili) qualora:

- a. se fuori terra o solo parzialmente interrati: di superficie utile non superiore al 5% della superficie utile lorda dell'edificio di riferimento e comunque di superficie utile massima non superiore a 6,00 mq e, fatte salve comprovate esigenze conseguenti al doveroso ossequio di norme di sicurezza, di altezza interna dei locali non superiore a 2,20 ml;
- b. se completamente interrati, anche al di fuori della proiezione della sagoma dell'edificio di riferimento: di superficie utile non eccedente il 30% della superficie coperta del medesimo edificio di riferimento, fatte salve comprovate esigenze conseguenti al doveroso ossequio di norme di sicurezza, con altezza interna dei locali non superiore a 2,20 ml.

3.4.2. Tali volumi tecnici, ove contenuti nei parametri dimensionali sopra prescritti, non assumono rilevanza quali interventi di addizione funzionale o volumetrica, ai sensi del precedente punto 3.2.1.2, se utilizzati una sola volta, facendo ricorso esclusivamente a una delle alternative di cui

alle lettere a e b del presente punto 3.4. A dimostrazione di ciò deve essere preventivamente prodotta specifica autocertificazione a firma del progettista e del proprietario.

4. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, se di iniziativa privata, presuppongono sempre la preventiva approvazione di un apposito Piano attuativo.

5. Riferimenti a leggi nazionali e regionali

Tutte le leggi, nazionali e regionali, richiamate dalle presenti norme sono da intendere, anche se non espressamente specificato nel testo, come aggiornate alle successive modifiche e integrazioni (smi).

## **Articolo 4 bis. Parametri di qualificazione ambientale**

1. Ai fini delle presenti norme, i parametri di qualificazione ambientale definiscono prestazioni qualitative che, in presenza di interventi edilizi, urbanistici e/o di trasformazione territoriale, concorrono a perseguire la qualità ambientale.

Si applicano in aggiunta ai tradizionali parametri edilizi e urbanistici, che trovano specifica definizione nel Regolamento edilizio e specifica applicazione nel presente Regolamento urbanistico. Al loro rispetto è subordinata la legittimità del titolo abilitativo.

Riguardano la permeabilità dei suoli (*Indice di permeabilità*), le dotazioni di verde (*Indice di piantumazione*), il risparmio idrico, l'efficienza energetica degli edifici, il ricorso alle energie rinnovabili.

### 2. Indice di permeabilità dei suoli

Definisce la percentuale di superficie permeabile che deve essere comunque preservata nella superficie fondiaria di riferimento.

Per superficie permeabile si intende una porzione di suolo libera da costruzioni fuori terra, semi interrate o interrate, capace di garantire l'assorbimento delle acque di pioggia.

Ferme restando le disposizioni più restrittive dettate dalle presenti norme in relazione a specifici ambiti territoriali, l'indice di permeabilità non potrà essere in nessun caso inferiore al 25% della superficie fondiaria del lotto interessato. Tale disposizione non si applica in presenza di ricostruzione di edifici esistenti all'interno della legittima superficie coperta preesistente, a condizione che l'intervento non riduca l'indice di permeabilità preesistente.

### 3. Indice di piantumazione

L'indice di piantumazione stabilisce il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni ettaro di superficie interessata, ovvero, in presenza di sistemazioni lineari lungo strada, ogni 100 ml di filare.

Le specie degli alberi da mettere a dimora sono scelte, in relazione alla destinazione dell'area, tra quelle indicate nell'apposito elenco contenuto nel RE.

### 4. Misure per il risparmio idrico

4.1. Ferme restando le disposizioni della normativa nazionale e/o regionale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, dette misure definiscono le caratteristiche strutturali minime finalizzate al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche nei nuovi insediamenti, con particolare riguardo per quelli previsti nelle aree di nuovo impianto di cui alla Parte Quarta, Titolo II, delle presenti norme.

4.2. I nuovi insediamenti devono essere dotati di reti idriche separate per gli usi potabili e per gli usi non potabili. A tale fine, al loro interno devono essere previsti sistemi di raccolta delle acque meteoriche, nonché, in presenza di strutture produttive, sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque reflue depurate.

4.3. Il RE, in presenza di interventi che presuppongano nuove costruzioni o recupero del patrimonio edilizio esistente, dispone il ricorso a specifici sistemi di risparmio idrico, quali la riduzione e la regolazione della pressione idrica, nonché l'apposizione di contatori a uso delle singole unità immobiliari.

## 5. Misure per il risparmio energetico

5.1. Ferme restando le disposizioni nazionali e/o regionali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, dette misure definiscono le caratteristiche strutturali minime finalizzate al risparmio energetico dei nuovi insediamenti, con particolare riguardo per quelli previsti nelle aree di nuovo impianto di cui alla Parte Quarta delle presenti norme.

5.2. I nuovi insediamenti devono fare ricorso a tecniche costruttive e sistemi integrati capaci di migliorare il funzionamento bioclimatico degli edifici e favorire il contenimento dei consumi energetici. Tali sistemi non incidono sui parametri edilizi e/o urbanistici definiti dal Regolamento urbanistico per i singoli ambiti territoriali (con l'eccezione dell'indice di permeabilità dei suoli e delle distanze dai confini, che devono essere comunque rispettati), purché comportanti complessivamente, in relazione al piano fuori terra di riferimento della costruzione interessata, una superficie coperta e/o una volumetria non superiori al 10% di quelle consentite dal Regolamento urbanistico e previste dal PA. Detti sistemi sono costituiti da:

- sistemi solari passivi, quali:
  - o serre solari e/o giardini d'inverno, realizzabili:
    - sulle coperture piane: purché con altezza non superiore a 2,20 ml;
    - in corrispondenza dei fronti esterni esposti a sud con irraggiamento minimo di 4 ore giornaliere.
  - o camini del vento.
- schermature orizzontali e/o verticali, realizzate con elementi filiformi lignei o metallici, atte a contenere l'irraggiamento solare diretto e posizionabili sulle coperture piane, ovvero in corrispondenza dei fronti esterni esposti a est, sud e ovest.
- coperture piane rifinite con ghiaietto di fiume o con giardini pensili.

5.3. Lo spessore delle murature esterne superiore a 30 centimetri, finalizzato al contenimento delle dispersioni energetiche, e il maggiore spessore dei solai, finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, non incidono sui parametri edilizi e/o urbanistici definiti dal Regolamento urbanistico per le singole zone (con l'eccezione dell'indice di permeabilità dei suoli e delle distanze dai confini, che devono essere comunque rispettati).

5.4. Le misure di cui ai punti 5.2 e 5.3 del presente articolo devono essere certificate dal progettista con apposita relazione illustrativa da allegare alla richiesta di permesso a costruire o alla denuncia di inizio attività, nonché dal professionista abilitato alla ultimazione dei lavori.

5.5. Il RE definisce le garanzie, anche finanziarie<sup>24</sup>, per assicurare nel tempo il mantenimento e l'efficienza dei sistemi per il miglioramento bioclimatico degli edifici e per il contenimento dei consumi energetici. Definisce altresì i contenuti dell'atto unilaterale d'obbligo attraverso cui il richiedente si impegna a rispettare, per sé e per i suoi aventi causa, quanto prescritto dal successivo punto 5.6.

5.6. I suddetti sistemi, così come descritti ai punti 5.2 e 5.3 del presente articolo, non producono superfici coperte e/o volumetrie diversamente spendibili e/o utilizzabili. In caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio, sia essa derivante da interventi di ristrutturazione edilizia<sup>25</sup>, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, con o senza trasferimento di volumi, le superfici coperte e/o le volumetrie generate dai suddetti sistemi sono spendibili e/o utilizzabili esclusivamente per gli stessi fini, con le stesse procedure e con le stesse garanzie disposte dai punti 5.4 e 5.5 del presente articolo.

## 6. Misure a favore delle fonti energetiche rinnovabili

6.1. Ferme restando le disposizioni nazionali e/o regionali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, dette misure definiscono le caratteristiche strutturali atte a favorire il ricorso a fonti energetiche rinnovabili nei nuovi insediamenti, con particolare riguardo per quelli previsti nelle aree di nuovo impianto di cui alla Parte Quarta delle presenti norme.

6.2. Ferme restando le limitazioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme, nonché quelle di cui alla Parte Quarta in relazione a specifici contesti territoriali o urbani, ovvero imposte dagli enti preposti alla gestione delle aree vincolate, i nuovi insediamenti, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ricorrono all'uso di fonti energetiche rinnovabili (FER) di tipo solare (termico e fotovoltaico), geotermico e/o eolico, per garantire le forniture di energia previste dalle leggi nazionali e regionali in vigore.

6.3. Per il rispetto delle disposizioni di cui al punto precedente devono essere realizzati impianti per autoconsumo, riferiti a singoli edifici, la cui localizzazione, in presenza di aree di nuovo impianto, è consentita anche al di fuori del lotto di pertinenza, purché all'interno del comparto, senza interessare spazi pubblici o di uso pubblico.

6.4. Il RE specifica le modalità di realizzazione degli impianti e i relativi caratteri costruttivi.

---

<sup>24</sup> In osservanza a quanto disposto dall'articolo 147, comma 2, della LR n. 01/2005

<sup>25</sup> Demolizione con fedele ricostruzione: vedasi LR n. 01/2005, articolo 79, punto 2, lettera d.1.

6.5. La conformità dell'opera alle disposizioni sopra specificate è attestata dall'installatore congiuntamente al deposito, presso i competenti uffici comunali, della dichiarazione di conformità prevista dalle vigenti leggi in materia di sicurezza degli impianti.

La presenza degli impianti e la loro idoneità a soddisfare le quote di fabbisogno energetico prescritte dal presente articolo costituiscono oggetto di una specifica attestazione al momento della certificazione di abitabilità/agibilità degli edifici.

## Articolo 4 ter: “ Gerarchia delle disposizioni normative”

1. Le disposizioni del presente Regolamento urbanistico sono articolate su tre livelli:

- 1.1. “disposizioni per la tutela dell’integrità fisica del territorio”, concernenti l’intero territorio comunale e prevalenti, in ipotesi di contrasto, sulle altre prescrizioni;
- 1.2. “disposizioni per la tutela dei caratteri qualitativi del territorio”, comprendenti le disposizioni sulle risorse e sulle aree a disciplina speciale, concernenti specifiche porzioni, puntuali o areali, del territorio comunale e prevalenti, in ipotesi di contrasto, sulla disciplina delle trasformazioni del territorio;
- 1.3. “disposizioni per le trasformazioni del territorio”, che concernono le trasformazioni consentite, ove compatibili, con le discipline di cui ai punti precedenti.

2. Tutela dell’integrità fisica del territorio

Le disposizioni per la tutela dell’integrità fisica del territorio (Parte Seconda delle presenti norme) perseguono il mantenimento e il ripristino delle condizioni geologiche e idrauliche indispensabili per qualsiasi forma di utilizzazione antropica del territorio. Esse, pertanto, prevalgono sulle “Disposizioni per la tutela dei caratteri qualitativi del territorio” (Parte Terza delle presenti norme) e sulle “Disposizioni per le trasformazioni del territorio” (Parte Quarta delle presenti norme).

3. Caratteri qualitativi del territorio

3.1. Le “Disposizioni per la tutela delle risorse territoriali” (Parte Terza, Titolo I delle presenti norme) perseguono la tutela attiva dei principali sistemi di risorse che assicurano, in proprio e/o attraverso reciproche relazioni, la permanenza dei caratteri identificativi del territorio e del paesaggio locale. Esse, pertanto, prevalgono sulle disposizioni che regolano le “Aree a disciplina speciale” (Parte Terza, Titolo II, delle presenti norme) e le “Disposizioni per le trasformazioni del territorio” (Parte Quarta delle presenti norme).

3.2. Le disposizioni inerenti le “Aree a disciplina speciale” (Parte Terza, Titolo II, delle presenti norme) disciplinano gli ambiti territoriali che per la particolare combinazione di componenti naturali e/o storico-culturali:

- si configurano come parti strutturanti dell’identità territoriale e/o strategiche per la qualità del territorio e della vita dei suoi abitanti;
- possono necessitare di azioni integrate e, se del caso, di gestione unitaria per lo sviluppo di attività compatibili con la valorizzazione del territorio e del paesaggio;
- presuppongono azioni di tutela e interventi mirati di recupero e/o di valorizzazione ambientale.

Esse pertanto prevalgono sulle “Disposizioni per le trasformazioni del territorio” (Parte Quarta delle presenti norme).

4. Trasformazioni del territorio

4.1. Le “disposizioni per le trasformazioni del territorio” (Parte Quarta delle presenti norme) definiscono gli interventi edilizi, urbanistici e/o di trasformazione territoriale, consentiti nelle diverse parti del territorio comunale se e in quanto compatibili con le disposizioni di cui alle Parti Seconda (“Disposizioni per la tutela dell’integrità fisica del territorio”) e Terza (“Disposizioni per la tutela dei caratteri qualitativi del territorio”) delle presenti norme. Detti interventi sono pertanto subordinati al rispetto delle suddette disposizioni di tutela, potendo essere, in presenza di interventi non specificatamente localizzati dagli elaborati grafici del Regolamento urbanistico, da queste condizionati, limitati o impediti.

**Articolo 4 quater: Disciplina delle funzioni**

1. La disciplina delle funzioni definisce le prestazioni funzionali del territorio comunale, suddiviso dal Regolamento urbanistico, in territorio rurale e ambiti urbani.
2. Essa definisce in particolare, attraverso le disposizioni di cui alla Parte Quarta delle presenti norme, le attività consentite nel territorio rurale e negli ambiti urbani, disponendo, in applicazione del Piano strutturale, specifici limiti al recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini residenziali e ricettivi.

## Articolo 5: “Opere di urbanizzazione”

### 1. Definizione

Ai sensi dell’articolo 37 della LR n. 01/2005<sup>26</sup> le opere di urbanizzazione sono costituite da:

#### 1.1. Opere di urbanizzazione primaria

1.1.1. Costituiscono opere di urbanizzazione primaria le piazze, le strade carrabili, i percorsi pedonali, le piste ciclabili, i parcheggi, la rete dei pubblici servizi<sup>27</sup>, la pubblica illuminazione, le aree di verde elementare e di vicinato, le sistemazioni per la riqualificazione del suolo pubblico e degli insediamenti.

1.1.2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria avviene, di norma, ad opera dei soggetti attuatori e a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione, previa approvazione di progetti esecutivi redatti sulla base di appositi capitolati prestazionali predisposti dalla Amm./ne Comunale.

1.1.3. La certificazione di agibilità di dette opere deve essere sottoposta ad idonea verifica di funzionalità e a collaudo finale, effettuato da un tecnico scelto dalla Amm./ne Comunale con oneri a carico del soggetto attuatore.

#### 1.2. Opere di urbanizzazione secondaria

1.2.1. Costituiscono opere di urbanizzazione secondaria le strutture scolastiche (asili nido, scuole dell’infanzia e scuole dell’obbligo), le attrezzature collettive di interesse locale<sup>28</sup>, gli impianti sportivi e le aree verdi di quartiere, le strutture con funzioni di servizi avanzati alle imprese in aree a destinazione produttiva<sup>29</sup>.

1.2.2. Le aree per le opere di urbanizzazione secondaria sono cedute gratuitamente alla Amm./ne Comunale; la realizzazione di dette opere può avvenire ad opera dei soggetti attuatori secondo le modalità di cui al punto precedente.

1.2.3. Qualora gli ambiti di intervento non risultino idonei per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria o qualora l’Amm./ne Comunale ritenga più utile, ai fini degli interessi collettivi, prevederne la realizzazione in altro luogo, gli atti di convenzione devono prevedere la cessione di aree esterne all’ambito interessato ovvero il versamento di oneri sostitutivi commisurati al reale valore delle aree suscettibili di accogliere dette opere.

<sup>26</sup> Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1. “Norme per il governo del territorio”

<sup>27</sup> Rete idrica, rete fognaria, rete elettrica, rete telefonica, rete del gas e simili.

<sup>28</sup> Centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie e residenze per anziani; uffici comunali; mercati di quartiere; chiese ed altri edifici per servizi religiosi; impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

<sup>29</sup> Per l’innovazione, per la società dell’informazione, per incubatori di imprese e laboratori di ricerca.

## 2. Convenzione e garanzie

2.1. In tutti i casi in cui i soggetti abilitati siano tenuti alla esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, ove a scomputo nel rispetto delle previsioni di cui al D. Lgs 163/06<sup>30</sup>, il rilascio dell'atto da parte della Amm./ne Comunale è subordinato a:

- preventiva sottoscrizione di apposita convenzione (o atto unilaterale d'obbligo), registrata e trascritta, contenente la data entro la quale devono essere ultimati i lavori e l'impegno alla cessione gratuita delle opere e delle relative aree;
- presentazione di una garanzia fidejussoria, pari all'importo delle opere, svincolabile solo all'avvenuto esito positivo del collaudo.

2.2. L'Amm./ne Comunale, previa stipula di apposite convenzioni e sulla base di appositi capitolati prestazionali, può accordare ai soggetti attuatori la manutenzione delle aree e/o delle opere pubbliche che questi dovrebbero cederle e in particolare di quelle che si configurano come spazi di vicinato a servizio della residenza (verde, parcheggi, percorsi pedonali, strade carrabili, ecc.).

---

<sup>30</sup> Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n° 163, Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE

**Articolo 5 bis: “Valutazione ambientale strategica”**

1. La valutazione ambientale strategica (VAS) è una procedura che consente di valutare, mitigare e/o rimuovere gli impatti ambientali di piani e programmi prima della loro approvazione. Essa è disciplinata dalla LR n. 10/2010<sup>31</sup>.
2. Sono sottoposti a VAS i seguenti atti di governo del territorio, oltre che, nei casi previsti dalla LR 10/2010<sup>32</sup> le relative varianti: il Regolamento urbanistico, i Piani complessi di intervento e, qualora determinino variazioni agli strumenti della pianificazione territoriale, i piani e i programmi di settore, oltre che gli accordi di programma e gli atti della programmazione negoziata, comunque denominati.
3. Non sono sottoposti a VAS i Piani attuativi, i Programmi aziendali, i Progetti unitari, ovvero altri piani di livello attuativo, comunque denominati, a condizione che:
  - a. non comportino variante al Regolamento urbanistico;
  - b. il Regolamento urbanistico cui fanno riferimento sia stato sottoposto a VAS.

---

<sup>31</sup> Legge Regionale 12 febbraio 2010, n.10, “Norma in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza

<sup>32</sup> Legge Regionale 12 febbraio 2010, n.10, “Norma in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza

---

## **Articolo 5 ter: “Disciplina transitoria e misure di salvaguardia”**

### 1. Disciplina transitoria

1.1. Ai procedimenti urbanistici e/o edilizi formalmente avviati prima della adozione delle presenti norme, nonché alle relative varianti in corso d’opera, se e in quanto relative ad aspetti puramente qualitativi, ovvero capaci di garantire maggiore coerenza con le presenti norme, si applicano le previgenti disposizioni del Regolamento urbanistico.

1.2. Tali procedimenti si intendono estesi anche ai nulla osta e agli atti di assenso, comunque denominati, resi obbligatori dalla normativa vigente all’avvio del procedimento urbanistico e/o edilizio di cui trattasi, cui dovrà comunque far seguito la presentazione dei relativi piani e/o progetti entro e non oltre 90 giorni dalla entrata in vigore delle presenti norme.

### 2. Misure di salvaguardia

2.1. Dalla data di adozione delle presenti norme, fatta salva la disciplina transitoria di cui al precedente punto 1, si applicano le misure di salvaguardia, di cui alla LR n.01/2005<sup>33</sup>.

2.2. Da tale data è sospesa, pertanto, ogni determinazione sui procedimenti edilizi che risultino in contrasto, in tutto o in parte, con il Regolamento urbanistico adottato ed è sospesa, altresì, l’efficacia delle denunce di inizio di attività, che risultino in contrasto, in tutto o in parte, con il Regolamento urbanistico adottato. Tali sospensioni operano fino alla sopraggiunta efficacia dell’atto adottato e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione.

---

<sup>33</sup> Legge Regionale 3 gennaio 2005, n.1, “*Norme per il governo del territorio*”, articolo 61



## Parte Seconda

### “Disposizioni per la tutela dell’integrità fisica del territorio”

#### Articolo 6: “Pericolosità geologica”

1. Per le aree indagate per il presente Regolamento urbanistico, la definizione delle aree a pericolosità geologica è stata effettuata in relazione al Regolamento di Attuazione n. 53/R dell’art. 62 della L.R. 01/2005<sup>34</sup>, secondo i relativi criteri rispetto alle varie classi di pericolosità, così come di seguito riportati.

2. Il territorio è stato cartografato in modo tale da limitare al minimo il contatto tra porzioni di territorio comprese in classi di pericolosità geologica non progressive.

3. Sono di seguito riportate le situazioni delle varie classi di pericolosità geologica, così come definite per le aree indagate per il presente Regolamento urbanistico:

- **Pericolosità geologica molto elevata (G.4):** aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza, aree interessate da soliflussi.
- **Pericolosità geologica elevata (G.3):** aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti e relative aree di influenza; aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all’acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%.
- **Pericolosità geologica media (G.2):** aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%.
- **Pericolosità geologica bassa (G.1):** aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

4. Per la definizione delle aree a pericolosità geologica si è tenuto conto delle aree di possibile evoluzione del dissesto, che sono state valutate coerentemente con la tipologia del fenomeno e con le ipotesi cinematiche ad esso connesse. Le frane presenti nel territorio sono essenzialmente a cinematica lenta (scorrimenti e soliflussi) e quindi le aree di possibile evoluzione sono limitate alle immediate vicinanze dei movimenti di versante stessi. Le aree di influenza non sono state quindi

---

<sup>34</sup> Decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 ottobre 2011, n. 53/R Regolamento di attuazione dell’articolo 62 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche

evidenziate all'interno della Carta geomorfologica. Per le aree in dissesto, cartografate come frane attive, frane quiescenti e soliflussi, riportate nella Carta Geomorfologica, si è tenuto conto delle relative aree di influenza, riferite alle aree di possibile evoluzione del fenomeno, nella redazione della Carta delle aree a Pericolosità Geologica. Infatti le aree inserite in Pericolosità geologica molto elevata (G.4) individuano, oltre al dissesto stesso, l'area di possibile evoluzione; inoltre le aree limitrofe sono state inserite in Pericolosità geologica elevata (G.3).

5. Nelle aree a pericolosità geologica molto elevata (G.4) sono inseriti, oltre ai fenomeni gravitativi attivi, anche i soliflussi.

6. Per ogni intervento di trasformazione territoriale consentito dal Regolamento Urbanistico esterno alle aree indagate per il presente Regolamento urbanistico, fino alla data di entrata in vigore del nuovo Piano Strutturale, si dovrà fare riferimento alle pericolosità di carattere geologico così come definite nel Piano Strutturale vigente (Tavola B.9. "Carta della pericolosità"), implementata dalle cartografie di pericolosità del Piano di Bacino del Fiume Arno, Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI)<sup>35</sup>.

7. Dalla data di entrata in vigore del nuovo Piano Strutturale, redatto ai sensi del Regolamento n. 53/R e s.m.i., le pericolosità di carattere geologico dovranno essere individuate nel quadro conoscitivo del nuovo Piano Strutturale.

---

<sup>35</sup> D.P.C.M. 6 maggio 2005, "Approvazione del piano di bacino del fiume Arno, stralcio assetto idrogeologico" (GU n. 230 del 03/10/2005).

**Articolo 6 bis: “Pericolosità sismica”**

1. Per gli ambiti indagati (abitati di Palazzolo e Capoluogo fino alle pendici dei Monti del Chianti) la definizione delle aree a pericolosità sismica è stata effettuata in relazione al Regolamento 53/R, secondo i relativi criteri rispetto alle varie classi di pericolosità, così come di seguito riportati.

2. Sono di seguito riportate le situazioni delle varie classi di pericolosità sismica, così come definite per le aree indagate per la presente Variante:

- **Pericolosità sismica molto elevata (S.4):** zone suscettibili di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; terreni suscettibili di liquefazione dinamica in comuni classificati in zona sismica 2.
- **Pericolosità sismica locale elevata (S.3):** zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; terreni suscettibili di liquefazione dinamica (per tutti i comuni tranne quelli classificati in zona sismica 2); zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e faglie capaci (faglie che potenzialmente possono creare deformazione in superficie); zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri.
- **Pericolosità sismica locale media (S.2):** zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica S.3).
- **Pericolosità sismica locale bassa (S.1):** zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

### Articolo 6 ter: “Pericolosità idraulica”

1. Le indagini geologiche di supporto al presente Regolamento urbanistico sono redatte ai sensi del Regolamento di Attuazione n. 53/R.

Al paragrafo 2.1 C.2 di suddetto Regolamento si individuano le seguenti classi di pericolosità idraulica, cui fa riferimento il presente Regolamento urbanistico:

- **Pericolosità idraulica molto elevata (I.4):** aree interessate da allagamenti per eventi con  $Tr \leq 30$  anni. Fuori dalle UTOE potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità molto elevata le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:
  - a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
  - b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.
- **Pericolosità idraulica elevata (I.3):** aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra  $30 < TR \leq 200$  anni. Fuori dalle UTOE potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità elevata le aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:
  - a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
  - b) sono morfologicamente in condizione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.
- **Pericolosità idraulica media (I.2):** aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra  $200 < TR \leq 500$  anni. Fuori dalle UTOE potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici rientrano in classe di pericolosità media le aree di fondovalle per le quali ricorrano le seguenti condizioni:
  - a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;
  - b) sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.
- **Pericolosità idraulica bassa (I.1):** aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
  - a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;
  - b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

2. Per gli ambiti di intervento di cui all'elaborato F.3. del presente Regolamento urbanistico, la pericolosità idraulica è riportata nello stralcio cartografico allegato alla relativa scheda di fattibilità e stabilita sulla base delle risultanze degli studi idrologici-idraulici redatti a supporto del Regolamento urbanistico (elaborati F.1.) e delle perimetrazioni delle aree a pericolosità idraulica del PAI, secondo la definizione delle classi di pericolosità idraulica riportate al comma precedente.

3. Per ogni altro intervento di trasformazione territoriale consentito dal Regolamento urbanistico, fino alla data di entrata in vigore del nuovo PS redatto ai sensi del Regolamento di Attuazione n. 53/R e s.m.i. in materia di indagini geologiche, il titolo abilitativo dell'intervento dovrà essere corredato di specifica documentazione attestante la pericolosità idraulica dell'areale individuata ai sensi del suddetto Regolamento e s.m.i., facendo riferimento agli studi idrologici-idraulici di supporto del Regolamento urbanistico (elaborati F.1.) ed alle cartografie tematiche del PAI.

Qualora l'intervento risulti esterno ai perimetri delle aree allagabili individuate negli studi idrologici-idraulici di supporto del Regolamento urbanistico (elaborati F.1.) ed altresì non ricompreso in aree a pericolosità idraulica individuate nel PAI, la pericolosità idraulica dovrà essere individuata consultando la Tavola B.9. "Carta della pericolosità" del PS vigente. Nel caso in cui l'ambito di intervento ricada in classe 3i o 4i, ai sensi dell'art.19 dell'elaborato C.4. "Norme Tecniche di Attuazione e Statuto del Territorio" del PS, l'intervento dovrà essere assoggettato a specifica verifica idrologica-idraulica che individui la pericolosità idraulica ai sensi del Regolamento 53/R e s.m.i.. Le aree esterne a tali classi di pericolosità, sono assimilabili ad aree a pericolosità media secondo le definizioni di cui al comma 1 del presente articolo.

4. Dalla data di entrata in vigore del nuovo PS redatto ai sensi del Regolamento n. 53/R e s.m.i., la pericolosità idraulica di ogni trasformazione ammissibile non ricompresa tra gli ambiti di intervento di cui all'elaborato F.3. del presente Regolamento urbanistico va individuata nel quadro conoscitivo del nuovo PS.

**Articolo 6 quater: “Fattibilità geologica, idraulica e sismica”**

1. Al paragrafo 2.1 C.2 del Regolamento di Attuazione n. 53/R si individuano le seguenti classi di fattibilità, cui fa riferimento il presente Regolamento urbanistico:

- **Fattibilità senza particolari limitazioni (F1):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all’attività edilizia.
- **Fattibilità con normali vincoli (F2):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all’attività edilizia.
- **Fattibilità condizionata (F3):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
- **Fattibilità limitata (F4):** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

2. Per gli ambiti di intervento di cui all’elaborato F.3. del presente Regolamento urbanistico, le fattibilità geologiche, idrauliche e sismiche (ove presenti), sono riportate nell’apposita scheda di fattibilità e stabilite secondo le definizioni di cui al comma precedente.

3. Per ogni altro intervento di trasformazione, la fattibilità di carattere geologico e sismico dovrà essere individuata ai sensi del Regolamento 53/R e s.m.i., tenendo conto, per le aree indagate, delle pericolosità definite nella presente Variante. Per le aree esterne, fino alla data di entrata in vigore del nuovo Piano Strutturale, si dovrà fare riferimento alle pericolosità di carattere geologico così come definite nel Piano Strutturale vigente (Tavola B.9. “Carta della pericolosità”), implementata dalle cartografie di pericolosità geomorfologica del Piano di bacino del Fiume Arno, Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI).

4. Per ogni altro intervento di trasformazione territoriale consentito dal Regolamento urbanistico, la fattibilità idraulica dovrà essere individuata ai sensi del Regolamento 53/R e s.m.i., sulla base delle pericolosità idrauliche individuate secondo i criteri indicati al precedente articolo.

**Articolo 6 quinquies: “Disposizioni generali di carattere idraulico”**

1. In ogni caso, in tutto il territorio comunale le trasformazioni ammissibili sono subordinate alle specifiche limitazioni disposte dall’Autorità di Bacino del Fiume Arno attraverso i propri strumenti di pianificazione. In particolare trovano applicazione le Norme del Piano di Bacino del fiume Arno, Stralcio Assetto Idrogeologico<sup>36</sup>, con riferimento alle perimetrazioni del grado di pericolosità idraulica, e le misure di salvaguardia del Piano di Bacino del fiume Arno, Stralcio Riduzione del Rischio Idraulico<sup>37</sup>.
2. In tutto il territorio Comunale, ai fini del corretto assetto idraulico, valgono i disposti di cui al R.D. 523/04<sup>38</sup>.
3. In tutto il territorio Comunale le disposizioni in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua di cui L.R. 21/12<sup>39</sup>.
4. In tutto il territorio Comunale valgono i disposti di cui al PTCP<sup>40</sup>, con particolare riferimento agli artt. 3 e 4 delle Norme di Attuazione.

**Articolo 7: Omissis****Articolo 8: Omissis**

---

<sup>36</sup> D.P.C.M. 6 maggio 2005, "Approvazione del piano di bacino del fiume Arno, stralcio assetto idrogeologico" (GU n. 230 del 03/10/2005).

<sup>37</sup> D.P.C.M. 5 novembre 1999, "Approvazione del piano stralcio relativo alla riduzione del Rischio Idraulico del bacino del fiume Arno" (GU n. 226 del 22/12/1999).

<sup>38</sup> Regio Decreto 25 luglio 1904 n. 523 "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie" (G.U. n. 234 del 07/10/1904)

<sup>39</sup> Legge Regionale 21 maggio 2012, n. 21, "Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua"

<sup>40</sup> Deliberazione di Consiglio 10 gennaio 2013, n. 1 "Procedimento di revisione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Approvazione della variante di adeguamento del PTCP, ai sensi dell'art.17 della L.R. 1/05"

**Articolo 9: “Aree vulnerabili all’inquinamento”.**

1. Sono le aree che nel sottosuolo contengono acquiferi potenzialmente soggetti a fenomeni di inquinamento diretto o indiretto.

2. Nelle aree maggiormente vulnerabili all’inquinamento, identificabili come depositi alluvionali recenti è vietata la localizzazione di impianti o attività potenzialmente inquinanti, quali discariche di rifiuti solidi urbani, depuratori, depositi di carburante, spandimenti di liquami ed ogni altra attività potenzialmente inquinante.

Deroghe alle suddette limitazioni possono essere previste solo a seguito di specifiche indagini geognostiche e idrogeologiche che dimostrino l’esistenza di situazioni locali idonee.

3. La qualità biologica delle acque superficiali deve essere assicurata anche tramite la realizzazione di impianti di depurazione a servizio delle aree urbanizzate o urbanizzabili. Negli edifici sparsi lo smaltimento delle acque reflue provenienti dalle fosse biologiche deve essere effettuato tramite impianti di dispersione in suolo o con il ricorso a altri sistemi di depurazione.

**Articolo 10: “Aree sottoposte a vincolo idrogeologico”.**

1. Gli interventi nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico sono normati dalla normativa vigente in materia, sia di carattere nazionale che regionale, in particolare la Legge Regionale 39/2000 "Legge Forestale della Toscana" s.m.i. ed il Regolamento n. 48/R "Regolamento Forestale della Toscana" s.m.i..

2. Tutti gli interventi nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, oltre ad ottemperare alla normativa di settore precedentemente richiamata, dovranno essere realizzati in maniera tale da non alterare l'assetto idrogeologico dei terreni. In particolare le lavorazioni agricole dovranno mantenere, e realizzare ove non esistente, il reticolo scolante esistente, al fine di eliminare il pericolo di erosione superficiale, il dilavamento incontrollato ed il ristagno delle acque.

3. I lavori che comportino scavi o riporti di terreno dovranno essere realizzati in maniera tale da da non creare condizioni di rischio per il verificarsi di smottamenti, franamento o altri movimenti gravitativi.

**Articolo 11: Omissis**

**Articolo 12: Omissis**

**Articolo 13: Omissis**

**Articolo 14: Omissis**

## Parte Terza

“Disposizioni per la tutela dei caratteri qualitativi del territorio”

### Titolo I

“Disposizioni per la tutela delle risorse territoriali”

#### Articolo 15: “Aree boscate”

##### 1. Definizione

1.1. Ai sensi della LR 39/2000<sup>41</sup> *“costituisce bosco qualsiasi area di estensione non inferiore a 2.000 mq. e di larghezza maggiore di 20 metri, misurata dal piede delle piante di confine, coperta da vegetazione arborea forestale spontanea o di origine artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, che abbia una densità non inferiore a 500 piante per ettaro oppure tale da determinare, con la proiezione orizzontale delle chiome, una copertura del suolo pari ad almeno il venti per cento”*.

1.2. Sono individuati con apposita campitura dagli elaborati grafici del Regolamento urbanistico. Le presenti norme si applicano comunque a tutte le aree che costituiscono bosco ai sensi delle disposizioni regionali sopra citate.

##### 2. Usi

2.1. I boschi sono da conservare quali componenti essenziali del patrimonio ambientale e della qualità paesaggistica. Qualora, per documentate esigenze di rilevanza pubblica e previo parere favorevole degli Enti preposti, si dovesse procedere all’eliminazione di una parte di bosco, si dovrà provvedere, sulla base di un progetto specifico che faccia ricorso a specie autoctone, al reimpianto di una superficie boscata di superficie quanto meno pari a quella interessata dall’espianto, prestando adeguate garanzie finanziarie per l’attecchimento.

2.2. Al loro interno è vietata la realizzazione di nuove strade e di nuove costruzioni, ancorché precarie, fatta eccezione per quelle che si rendano necessarie ai fini della tutela ambientale e delle attività selvicolturali, ovvero delle costruzioni in materiali leggeri destinate a ospitare attrezzature sociali nell’ambito di zone per attrezzature di interesse comune specificatamente individuate dal Regolamento urbanistico.

---

<sup>41</sup> Legge Regionale 21 marzo 2000, n. 39, “*Legge forestale della Toscana*”

2.3. Negli impianti di conifere esistenti sono promossi gli interventi selvicolturali finalizzati a favorire l'insediamento di latifoglie autoctone (diradamenti, sfolli) e a ridurre il rischio d'incendio, in particolar modo in corrispondenza della viabilità.

Sono vietati, di contro, gli interventi di riforestazione con conifere e/o con latifoglie appartenenti a specie non autoctone nel territorio comunale.

2.4. La recinzione dei boschi, o di parte di essi, è proibita e potrà essere autorizzata solo in casi di documentata esigenza naturalistica e previa realizzazione di idonei percorsi pubblici di attraversamento o di circonvallazione delle parti recintate.

2.5. Salvo disposizioni più restrittive dettate dalle presenti norme in relazione a specifiche aree, al loro interno sono consentiti gli interventi e le forme di utilizzazione che seguono:

- a. interventi di riqualificazione, di rinaturalizzazione e di assestamento forestale;
- b. opere di difesa idrogeologica, idraulica, di servizio forestale e di prevenzione incendi;
- c. attività selvicolturali e raccolta dei prodotti del sottobosco;
- d. attività escursionistiche e del tempo libero, compresa la realizzazione di percorsi per la mobilità pedonale e relative strutture di supporto;
- e. interventi di captazione idrica e realizzazione di impianti a rete per l'approvvigionamento idrico;
- f. attività faunistiche e faunistico - venatorie (con possibilità, per le aziende faunistico - venatorie, di recingere porzioni di bosco);
- g. realizzazione di linee elettriche e telefoniche, che potranno, se non altrimenti ubicabili, essere realizzate anche fuori terra a condizione che siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali;
- h. realizzazione di impianti di teletrasmissione e di stazioni radio base per la telefonia mobile, previa approvazione di uno specifico piano che assicuri la minimizzazione degli impatti ambientali e visuali.

### 3. Edifici esistenti

3.1. Sugli edifici esistenti all'interno dei boschi sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

3.2. Tali edifici potranno essere utilizzati ai seguenti fini: servizi di prevenzione incendi, attività agricolo - forestali, attività faunistico - venatorie, lavorazioni tipiche legate alla conduzione del bosco e allo sfruttamento delle risorse forestali, attività turistico - ricreative e/o di ristoro, attività produttive compatibili.

3.3. La residenza è consentita negli edifici già legittimamente utilizzati allo scopo.

#### 4. Aggiornamento del Regolamento urbanistico

4.1. Qualora i perimetri dei boschi, così come individuati dagli elaborati grafici del Regolamento urbanistico, si dimostrassero inesatti o non aggiornati, i soggetti interessati potranno produrre idonea documentazione atta a dimostrare il reale stato di fatto dei luoghi.

4.2. L'Amministrazione Comunale, ogni cinque anni, provvederà ad aggiornare il perimetro dei boschi riportato sugli elaborati di progetto del Regolamento urbanistico in modo da recepire le nuove perimetrazioni.

## Articolo 16: “Pozzi, sorgenti e punti di prelievo ad uso acquedotti stico”

### 1. Definizione

1.1. Sono i punti di prelievo delle acque destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse

1.2. Sono rappresentati dagli elaborati grafici del Regolamento urbanistico, fermo restando che le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche ai pozzi, alle sorgenti e ai punti di prelievo ad uso acquedottistico attivati successivamente e, comunque, non rappresentati.

1.3. Per mantenere e migliorare la qualità delle acque sotterranee destinate al consumo umano, al loro intorno sono istituite le seguenti aree di salvaguardia, se non diversamente normate dalla legislazione ambientale (d.lgs 152/06 s.m.i.):

- a. *zona di tutela assoluta*: corrisponde alle aree immediatamente circostanti il punto di prelievo (almeno 10 ml di raggio dal punto di captazione);
- b. *zona di rispetto*: corrisponde all'area circostante la zona di tutela assoluta ed avente un raggio di almeno 200 ml dal punto di captazione;
- c. *zona di protezione*: include le aree di ricarica della falda e, se del caso, è individuata da disposizioni regionali che disciplinano altresì le attività ricadenti al loro interno.

### 2. Interventi

2.1. Nelle aree di salvaguardia istituite all'intorno delle sorgenti e dei pozzi operano le seguenti limitazioni:

- a. *zona di tutela assoluta*: deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente a opere di captazione (o presa) e a infrastrutture di servizio. A tale scopo deve essere adeguatamente recintata, provvista di canalizzazioni per le acque meteoriche, protetta da esondazione di corpi idrici limitrofi.
- b. *zona di rispetto*: vi sono vietati insediamenti e/o attività che costituiscono fattori potenziali di rischio, quali:
  - dispersione di fanghi e di acque reflue, ancorché depurate;
  - accumulo di concimi, fertilizzanti, pesticidi;
  - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi in assenza di uno specifico piano di coltivazione riferito alle buone pratiche agricole, che valuti la vulnerabilità delle risorse idriche basandosi su specifici studi idrogeologici e che escluda la possibilità di interferenza tra suolo e falda;
  - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
  - aree cimiteriali;
  - apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;

- apertura di pozzi, con l'eccezione di quelli che estraggono acque destinate all'esclusivo uso potabile pubblico e di quelli finalizzati a modificare il sistema di estrazione e alla protezione delle caratteristiche qualitative e quantitative della risorsa idrica;
- gestione dei rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero di sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione degli autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione; è comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di tutela assoluta;
- ogni altra attività che possa provocare inquinamento delle falde idriche sotterranee.

2.2. In tutto il territorio comunale la realizzazione e l'adeguamento degli scarichi domestici, nonché lo spandimento dei reflui zootecnici e vegetali, sono consentiti solo se compatibili con le caratteristiche litologiche e morfologiche del suolo e di vulnerabilità della falda idrica.

2.3. I progetti edilizi, i Programmi aziendali e i Piani attuativi evidenziano i casi in cui gli interventi previsti ricadono nelle aree di salvaguardia delle sorgenti e dei pozzi ad uso acquedottistico; evidenziano altresì la coerenza degli interventi con le limitazioni previste all'interno di tali aree.

2.4. I Piani attuativi e i Programmi aziendali con valore di Piano attuativo definiscono le modalità atte a razionalizzare l'uso delle acque potabili (attraverso corrette modalità di captazione e/o di uso dei pozzi e delle sorgenti) e di norma prevedono la realizzazione di reti idriche duali, anche attraverso la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche.

### 3. Sorgenti storiche

3.1. Sono sorgenti associate a toponimi, riportate sulla cartografia storica o citate dai documenti storici, e costituiscono beni di valore storico - ambientale e di interesse collettivo.

3.2. Anche se non espressamente rappresentate negli elaborati grafici del Regolamento urbanistico, esse dovranno essere conservate o ripristinate per garantirne la pubblica fruizione, soprattutto se ubicate in prossimità di percorsi escursionistici.

3.3. I progetti edilizi, i Programmi aziendali e i Piani attuativi evidenziano la presenza di sorgenti storiche nelle aree di competenza e definiscono gli interventi atti a garantirne il ripristino o la conservazione.

## **Articolo 17: “Reticolo idrografico superficiale”**

### 1. Definizione

1.1. E' costituito da tutti i corsi d'acqua (o parte di essi) che interessano il territorio comunale, ancorché minori e/o a regime torrentizio<sup>42</sup>. Comprende il microreticolo di scolo delle acque meteoriche. Comprende altresì il reticolo idraulico principale individuato dalla Regione Toscana.

1.2. E' rappresentato dagli elaborati grafici del Regolamento urbanistico<sup>43</sup>.

### 2. Funzioni

2.1. Il reticolo idrografico superficiale costituisce uno dei principali elementi direttori del sistema insediativo locale e delle modalità di utilizzazione storica del territorio comunale.

2.2. Esso garantisce il drenaggio dei terreni, concorre alla configurazione ambientale e paesaggistica, assicura relazioni ecologiche tra le aree di monte e di valle.

### 3. Interventi

3.1. Il reticolo idrografico superficiale deve essere rappresentato dai progetti edilizi, dai Programmi Aziendali e dai Piani attuativi all'interno delle relative aree di competenza e deve essere salvaguardato ai fini idraulici, ecologici e paesaggistici.

3.2. Ferma restando la disciplina delle acque pubbliche dettata dalle vigenti norme regionali e statali, lungo tutti i corsi che compongono il reticolo idrografico superficiale devono essere salvaguardate fasce di rispetto con larghezza pari a 10 ml misurati a partire dal piede esterno dell'argine o, in mancanza di questo, dal ciglio di sponda.

3.3. All'interno di tali fasce i terreni potranno essere utilizzati esclusivamente per interventi di rinaturalizzazione e per la ricostituzione della vegetazione ripariale, per usi agricoli che non comportino l'utilizzo di prodotti chimici o il dissodamento delle sponde, per le sistemazioni a verde e a carattere ricreativo, per favorire la fruizione pubblica del corso d'acqua e delle sue rive, per scopi scientifici e didattici, per la realizzazione di strutture acquedottistiche o finalizzate alla regimazione, ovvero al miglioramento della qualità delle acque.

3.4. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza incremento di volume, di superficie coperta e/o di superficie utile lorda.

3.5. L'attraversamento dei corsi d'acqua con tratti di viabilità e/o altre infrastrutture di trasporto è consentito, per i tratti minimi indispensabili, solo a seguito di studi idraulici e morfologici estesi

<sup>42</sup> Fiumi, torrenti, fossi, borri o rii

<sup>43</sup> Elaborati B.1 Territorio rurale

all'intero bacino o sottobacino interessato. Tali studi dovranno determinare la sezione idraulica adeguata a far defluire le portate di massima piena.

3.6. Gli interventi di regimazione e di sistemazione degli alvei e delle sponde dovranno essere attuati facendo ricorso, preferibilmente, alle tecniche e ai materiali dell'ingegneria naturalistica.

3.7. Se non per comprovate esigenze di pubblica sicurezza, ovvero di riqualificazione idraulica, idrogeologica, biologica e/o paesaggistica, che dovranno essere adeguatamente documentate nel progetto, all'interno della fascia di rispetto dei 10 metri è fatto comunque divieto di:

- a. modificare le linee naturali di impluvio della rete drenante minore;
- b. deviare o coprire i corsi d'acqua, se non per gli attraversamenti minimi indispensabili;
- c. interrompere i corsi d'acqua, impedirne o ridurne il libero deflusso superficiale, diminuire la sezione trasversale dell'alveo;
- d. impermeabilizzare gli alvei e le sponde, manometterli o modificarli anche attraverso scavi, rinterri o alterazioni morfologiche se pure connesse alle attività agricole;
- e. realizzare manufatti in calcestruzzo (muri di sostegno, briglie, traverse) se non adiacenti a opere d'arte, minimizzandone comunque l'impatto;
- f. tenere pascoli intensivi;
- g. coltivare orti, ancorché stagionali;
- h. eliminare completamente la vegetazione ripariale, arbustiva e arborea, con l'eccezione di quella infestante ed esogena;
- i. immettere nel corso d'acqua materie luride, venefiche o putrescibili di qualsiasi tipo non preventivamente trattate, anche di origine agricola, che possano dar luogo a infezioni e/o inquinamenti;
- j. realizzare costruzioni o installare manufatti anche precari, ivi comprese le serre;
- k. realizzare parcheggi per autoveicoli, depositi di materiali, discariche di qualsiasi tipo;
- l. realizzare campeggi, recinzioni o muri di cinta;
- m. effettuare attività estrattive non specificatamente previste da interventi di sistemazione idraulica o di risanamento naturalistico e ambientale;
- n. effettuare opere che comportino comunque dissodamento dei terreni e maggiore propensione all'erosione in caso di piena.

3.8. Per quanto non specificatamente disposto dalle presenti norme si fa riferimento alle vigenti norme di settore e alle specifiche competenze degli Enti preposti alla gestione dei corsi d'acqua.

## **Articolo 17 bis: “Bacini di raccolta delle acque superficiali”**

### 1. Definizione

1.1 Sono laghetti arginati artificiali, all'interno dei quali sono raccolte e conservate le acque meteoriche.

### 2. Funzione

Ancorché non rappresentati negli elaborati grafici del Regolamento urbanistico, costituiscono riserve d'acqua superficiali per usi potabili e irrigui. Assolvono importanti funzioni ecologiche, ai fini della diversificazione degli habitat, della biodiversità e quali punti di abbeveramento della fauna selvatica.

### 3. Interventi

3.1. Sulla base di specifici studi di carattere idraulico, ambientale e paesaggistico e fatte salve le autorizzazioni degli Enti preposti, nel territorio rurale è ammessa la realizzazione di nuovi laghetti artificiali per scopi irrigui, nonché il ripristino di quelli sottoutilizzati e/o in abbandono.

3.2. Nei laghetti esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- a. le sponde ed i paramenti di valle dovranno essere mantenuti in ordine e in efficienza, evitando le operazioni di diserbo che potrebbero compromettere le biocenosi esistenti;
- b. sui paramenti di valle sono vietate le costruzioni di qualsiasi tipo e consistenza, come qualsiasi altra opera che possa alterare l'equilibrio, la consistenza, le caratteristiche ambientali e morfologiche della zona, salvo gli interventi finalizzati al ripristino e alla valorizzazione ambientale, nonché alle attività venatorie.

4. I progetti edilizi, i Programmi aziendali e i Piani attuativi evidenziano la presenza dei bacini di raccolta delle acque superficiali nelle aree di competenza e, se del caso, definiscono gli interventi atti a garantirne l'uso e la manutenzione.

## Articolo 18: “Edifici matrice”

### 1. Definizione

1.1. Sono edifici e complessi edilizi che costituiscono componenti fondative dell'identità storico-culturale del territorio e/o capisaldi del sistema insediativo.

1.2. Sono meritevoli di conservazione “*per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico o estetico*”, ai sensi della LR 01/2005<sup>44</sup>, e i relativi interventi sono subordinati alla preventiva acquisizione del nulla osta rilasciato dalla apposita commissione comunale, ovvero, se vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004<sup>45</sup>, dalla competente Soprintendenza.

1.3. Sono individuati con apposita campitura dagli elaborati grafici del Regolamento urbanistico (in scala 1:5.000).

1.4. Ad essi si applica la disciplina di zona, definita dalla Parte Quarta con le specificazioni e/o le limitazioni che seguono.

### 2. Attività

Al loro interno potranno insediarsi le attività, comprese tra quelle consentite dalla disciplina di zona che non arrechino pregiudizio ai caratteri storicizzati delle costruzioni e dei relativi contesti urbani e/o territoriali.

### 3. Interventi

3.1. Nel rispetto delle caratteristiche storiche, tipologiche, architettoniche e paesaggistiche, su tali edifici sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo con il ricorso ai materiali e alle modalità costruttive appositamente previsti dal Regolamento edilizio comunale, con esclusione di qualsivoglia incremento volumetrico.

3.2. E' consentito il frazionamento degli edifici e dei complessi edilizi, fermo restando il rispetto di quanto disposto dalla Parte Quarta delle presenti norme in merito alla superficie minima delle unità immobiliari, a condizione che gli interventi non comportino modifica e/o pregiudizio alle caratteristiche storiche, architettoniche, formali e paesaggistiche, rimanendo comunque subordinati ad esse ed evitandone forzature pregiudizievoli.

3.3. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, nonché il frazionamento in più unità immobiliari, sono consentiti previa predisposizione di una analisi storico - critica che, sulla base della ricostruzione della processualità tipologica, documenti la coerenza dell'intervento con i caratteri dell'edificio e della relativa area di pertinenza. Tale analisi dovrà costituire un apposito

---

<sup>44</sup> Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1, “*Norme per il governo del territorio*”, articolo 79, comma 4, lettera d)

<sup>45</sup> Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, “*Codice dei beni culturali e del paesaggio*”

elaborato di progetto e la sua mancanza determinerà la sospensione del procedimento ai sensi delle vigenti norme regionali<sup>46</sup>.

3.4. I progetti sugli edifici, allorché eccedenti la manutenzione e riguardanti intere unità immobiliari, dovranno essere estesi alle relative aree di pertinenza edilizia, esistenti alla data di approvazione delle presenti norme e certificate come tali da un atto sostitutivo di notorietà a firma del richiedente o, in sua vece, del tecnico incaricato.

3.5 Le aree di pertinenza edilizia, che dovranno essere sempre individuate, con evidenziazione, al loro interno o al loro intorno, di quelle vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004<sup>47</sup>, potranno essere sottoposte a interventi di manutenzione e di restauro; qualora l'intervento proposto non comporti modifiche alle suddette aree, gli elaborati progettuali si limiteranno alla loro individuazione.

3.6. Le aree di pertinenza edilizia non potranno essere frazionate attraverso separazioni fisiche permanenti che presuppongano ringhiere, cancellate e/o opere in muratura, anche qualora i progetti ne identifichino alcune parti ad uso esclusivo di nuove unità immobiliari. Al loro interno dovranno comunque essere descritti e valorizzati:

- a. gli spazi interclusi utilizzati come cortili, orti o giardini;
- b. il verde ornamentale di impianto storico (giardini, filari alberati, alberi monumentali);
- c. gli arredi stabili (muri, cancellate, pavimentazioni, ecc.) e le principali componenti vegetali (alberi e arbusti);
- d. le componenti minori dell'identità storico-culturale (tabernacoli, croci votive, icone, cippi, fonti, ecc.);
- e. le componenti strutturali del paesaggio tradizionale (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.), che dovranno costituire il riferimento fondamentale per gli eventuali interventi di riorganizzazione delle aree.

3.7. Le componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, ecc.) dovranno prevedere l'impiego di materiali nobili e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati delle costruzioni principali, mentre l'equipaggiamento vegetale farà ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale definite dalle norme regolamentari.

---

<sup>46</sup> Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1, "Norme per il governo del territorio", articolo 82, comma 3

<sup>47</sup> Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio"

## **Articolo 19: “Edifici di valore storico - architettonico”**

### **1. Definizione**

1.1. Sono edifici e complessi edilizi di impianto storico, diversi da quelli disciplinati dall'articolo 18 delle presenti norme, che hanno mantenuto, o sono suscettibili di recuperare, caratteri storici, architettonici e/o paesaggistici di qualità. Possono presentare forme di alterazione, frutto di interventi incongrui di epoca recente, che appaiono tuttavia reversibili e che comunque non inficiano il loro valore di insieme.

1.2. Per regole insediative e per caratteristiche storiche, architettoniche e/o paesaggistiche, costituiscono componenti qualificate del patrimonio territoriale, contribuendo alla valorizzazione del paesaggio locale.

1.3. Sono individuati con apposita campitura o con apposita perimetrazione dagli elaborati grafici del Regolamento urbanistico (in scala 1:5.000).

1.4. Ad essi si applica la disciplina di zona, definita dalla Parte Quarta delle presenti norme, con le specificazioni e/o le limitazioni che seguono.

### **2. Attività**

2.1. Al loro interno potranno insediarsi le attività, comprese tra quelle consentite dalla disciplina di zona di cui alla Parte Quarta delle presenti norme, che non arrechino pregiudizio ai caratteri storicizzati delle costruzioni e dei relativi contesti urbani e/o territoriali.

### **3. Interventi**

3.1. Su tali edifici, che dovranno essere conservati nei loro tradizionali caratteri tipologici, architettonici, strutturali e formali, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, con il ricorso ai materiali e alle modalità costruttive appositamente previsti dal Regolamento Edilizio.

3.2. Sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che, con esclusione della demolizione con fedele ricostruzione e delle addizioni funzionali, non consentite:

- a. comportino trasformazioni interne compatibili con l'impianto strutturale dell'edificio;
- b. favoriscano la riqualificazione delle parti alterate, per ricondurle a condizioni di maggiore coerenza con i caratteri storicizzati;
- c. con esclusione delle facciate sottoposte a vincolo, ai sensi del successivo punto 4 del presente articolo, e di quelle con simmetrie compiute, prevedano, sulla base di documentati criteri di coerenza architettonico - formale, interventi contenuti ed episodici di modifica dei fronti esterni per garantire le nuove esigenze d'uso.

3.3. Nell'ambito dei suddetti interventi di ristrutturazione edilizia, è consentita la demolizione dei corpi di fabbrica secondari, legittimi ma incongrui, e la loro ricostruzione con le stesse quantità volumetriche, o con quantità inferiori, solo in presenza di entrambe le seguenti condizioni:

- a. detti corpi di fabbrica costituiscono evidenti e documentate superfetazioni di epoca recente;
- b. la loro ricostruzione avviene seguendo criteri di coerenza architettonica e di integrazione funzionale con l'edificio di riferimento.

3.4. E' consentito il frazionamento degli edifici e dei complessi edilizi, fermo restando il rispetto di quanto disposto dalla Parte Quarta delle presenti norme in merito alla superficie minima delle unità immobiliari, a condizione che gli interventi non comportino pregiudizio alle caratteristiche storico - culturali, architettoniche e paesaggistiche, rimanendo comunque subordinati ad esse ed evitandone forzature pregiudizievoli.

3.5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di frazionamento sono consentiti solo previa espressa dimostrazione di:

- a. coerenza con i caratteri storicizzati degli edifici;
- b. recupero di maggiore coerenza con i caratteri storicizzati nelle porzioni alterate e/o incongrue.

Di tale dimostrazione si dovrà dare espressamente atto in un apposito elaborato di progetto, la cui mancanza determinerà la sospensione del procedimento ai sensi delle vigenti norme regionali<sup>48</sup>.

#### 4. Interventi sulle aree di pertinenza edilizia

4.1. I progetti sugli edifici, allorché eccedenti la manutenzione e riguardanti intere unità immobiliari, dovranno essere estesi alle relative aree di pertinenza, esistenti alla data di approvazione delle presenti norme e certificate come tali da un atto sostitutivo di notorietà a firma del richiedente o, in sua vece, del tecnico incaricato.

4.2. Le aree di pertinenza edilizia dovranno essere sempre individuate. Al loro interno, qualora siano previsti interventi di trasformazione, dovranno comunque essere descritti, conservati e valorizzati:

- a. gli spazi interclusi utilizzati come cortili, orti o giardini;
- b. il verde ornamentale di impianto storico (giardini, filari alberati, alberi monumentali);
- c. gli arredi stabili (muri, cancellate, pavimentazioni, ecc.) e le principali componenti vegetali (alberi e arbusti);
- d. le componenti minori dell'identità storico-culturale (tabernacoli, croci votive, icone, cippi, fonti, ecc.);

---

<sup>48</sup> Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1, "Norme per il governo del territorio", articolo 82, comma 3

e. le componenti strutturali del paesaggio tradizionale (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.), che dovranno costituire il riferimento fondamentale per gli eventuali interventi di riorganizzazione delle aree.

4.3. Le costruzioni secondarie presenti nelle aree di pertinenza edilizia, purché legittime e costituite da evidenti e documentate superfetazioni di epoca recente, potranno essere demolite e ricostruite con le stesse quantità volumetriche, o con quantità inferiori, secondo criteri di maggiore coerenza nei confronti dell'edificio di riferimento, anche con diversa collocazione nel lotto.

4.4. I nuovi arredi, eventualmente previsti nelle aree di pertinenza edilizia di cui ai punti precedenti del presente articolo, dovranno essere realizzati con materiali nobili e secondo tipologie coerenti con i caratteri storicizzati del contesto. Il nuovo equipaggiamento vegetale dovrà essere costituito da specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale storicizzato.

## **Articolo 20: “Viabilità storica minore”**

### 1. Definizione

1.1. Comprende la rete della viabilità minore di impianto storico. Costituisce una componente identificativa del paesaggio locale.

1.2. E' individuata con apposito segno dagli elaborati grafici del Regolamento urbanistico.

1.3. E' soggetta alle specifiche disposizioni del presente articolo, che integrano quelle contenute nella Parte Quinta delle presenti norme.

### 2. Interventi

2.1. La viabilità storica minore dovrà, di norma, conservare le attuali caratteristiche di tracciato, di giacitura e di sezione, evitando l'introduzione di componenti incongrue e/o estranee quali marciapiedi, cordonati, zanelle, ecc.

2.2. Eventuali comprovate necessità di spostamento del tracciato potranno essere soddisfatte allorché sia possibile realizzare nuovi tratti viari che integrino, senza cancellarli, i tracciati esistenti, secondo criteri di coerenza con il sistema dei segni (naturali e antropici) che costituiscono la tessitura territoriale storicizzata; i nuovi tratti viari dovranno adattarsi alla morfologia dei terreni interessati, evitando significativi movimenti di terra, e dovranno riproporre gli stessi caratteri tipologici e costruttivi del tratto principale.

2.3. Il drenaggio delle acque meteoriche sarà assolto da canalette trasversali alla carreggiata e/o da fossette laterali parallele al percorso. Le eventuali inadeguatezze della sezione stradale, che generassero rilevanti problemi di fluidità del traffico veicolare, potranno essere superate attraverso la realizzazione di piccole piazzole di scambio.

2.4. La sede carrabile, ove non già asfaltata, dovrà conservare il fondo bianco con l'eccezione dei tratti che, per acclività o altre ragioni dimostrate, non consentano il transito ordinario. In simili casi, l'Amministrazione Comunale potrà consentire il rifacimento del fondo stradale, con ricorso a stabilizzanti che utilizzino l'inerte locale o di conglomerati cementizi con granulometria e cromatismi capaci di contenere l'impatto visivo nei confronti dell'intorno.

2.5. Sono soggette a conservazione le opere tradizionali di sistemazione e di contenimento dei terreni a monte e a valle della carreggiata (muri, ciglioni, fonti, etc.), le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei, le cappelle, i tabernacoli e le croci votive ancorché non individuate dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico.

2.6. I progetti edilizi, i Programmi aziendali e i Piani attuativi evidenziano la presenza della viabilità storica minore nelle aree di competenza e definiscono, se del caso, gli interventi atti a garantirne il

ripristino o la conservazione. Evidenziano, in particolare, la presenza delle strade vicinali e ne garantiscono la percorribilità, ai sensi del punto 3 del presente articolo.

### 3. Percorribilità delle strade vicinali

3.1. Lungo tutte le strade vicinali dovrà essere sempre garantito il pubblico transito, quanto meno pedonale e ciclabile; è pertanto vietato chiuderne o interromperne i tracciati, ancorché per tratti limitati.

3.2. In presenza di visuali panoramiche significative è altresì vietato introdurre barriere visive di qualsiasi tipo (costruzioni, vegetazione, recinzioni non trasparenti, ecc.).

3.3. Eventuali comprovate necessità di spostamento dei tracciati esistenti potranno essere soddisfatte secondo le modalità definite dal punto 2 del presente articolo.

### 4. Tratti di viabilità recente

4.1. I tratti di viabilità recente, che completano i tracciati della viabilità storica minore, sono soggetti alle stesse disposizioni dettate dai punti precedenti.

## **Articolo 21: “Verde ornamentale di impianto storico e scenografico”**

### 1. Definizione

1.1. Il verde ornamentale di impianto storico comprende:

- a. i giardini e i filari alberati che sono frutto di progetti organici e/o di azioni coerenti con la organizzazione storica del territorio e del paesaggio;
- b. gli alberi monumentali e/o di valore scenografico, singoli o in gruppo<sup>49</sup>.

1.2. I filari alberati sono individuati con apposita campitura dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico. Anche ove non espressamente rappresentato, tuttavia, il verde ornamentale di impianto storico e scenografico deve essere segnalato dai progetti, dai Piani attuativi e dai Programmi aziendali e sottoposto agli interventi di seguito indicati.

### 2. Interventi

2.1. Il verde ornamentale di impianto storico rappresenta una componente ornamentale significativa del paesaggio rurale meritevole di conservazione.

#### 2.2. Giardini

2.2.1. I giardini dovranno essere oggetto di interventi di manutenzione e di restauro e non potranno essere frazionati attraverso separazioni fisiche o recinzioni permanenti. Essi dovranno conservare l'unitarietà formale storicizzata, nonché gli impianti vegetali, le opere di arredo e gli elementi decorativi che si mostrano con questa coerenti. Dovranno altresì conservare i rapporti di continuità fisica e funzionale con l'edificio principale di riferimento.

2.2.2. Al loro interno è vietata la realizzazione di impianti tecnologici emergenti e il passaggio di linee elettriche aeree.

2.2.3. Fermo restando il divieto di ogni nuova volumetria, l'eventuale inserimento di nuovi arredi o di nuove opere autonome di corredo (quali piscine, etc.) potrà essere ammesso solo se coerente con l'impianto distributivo e formale storicizzato.

#### 2.3. Filari alberati

2.3.1. I filari alberati dovranno essere conservati, completati con gli esemplari mancanti ed eventualmente potenziati attraverso l'impianto di esemplari della stessa specie lungo la prosecuzione del percorso viario.

2.3.2. Essi dovranno conservare i rapporti di continuità fisica e funzionale con l'edificio principale di riferimento.

---

<sup>49</sup> Gli alberi monumentali e/o di valore scenografico possono far parte anche dei giardini e dei filari alberati di cui al presente articolo.

2.3.3. In presenza di esigenze di potenziamento viario, reso possibile dalle presenti norme, i filari alberati esistenti, che ricadessero all'interno della carreggiata, dovranno essere tutelati attraverso lo sdoppiamento della sede stradale in due carreggiate separate e opportunamente distanziate.

2.4. Alberi monumentali e/o di valore scenografico.

2.4.1. Gli alberi monumentali e/o di valore scenografico dovranno essere conservati e rispettati, evitando ogni intervento invasivo della parte aerea e dell'apparato radicale. Su di essi saranno consentite esclusivamente potature di rimonda e interventi motivati di dendrochirurgia.

2.4.2. La loro sostituzione, possibile a seguito di indagini tecniche che dimostrino il rischio di caduta, sarà autorizzata, se del caso, a seguito dell'impegno formale all'impianto di alberi a pronto effetto della stessa specie, cultivar e varietà.

## **Titolo II**

### **“Aree a disciplina speciale”**

#### **Articolo 22: “Area di protezione delle riserve idriche sotterranee”**

1. Comprende i maggiori giacimenti di acque sotterranee utilizzabili ai fini idropotabili, nonché le principali aree di ricarica degli acquiferi.
2. Al suo interno le attività e le trasformazioni territoriali dovranno salvaguardare la qualità delle acque, evitando qualsiasi forma di inquinamento del suolo e del sottosuolo.  
Vi sono comunque vietati i pascoli intensivi, le attività agricole che presuppongano l'uso di pesticidi e di rilevanti quantitativi di fertilizzanti, le discariche, i depositi all'aperto, le reti fognarie che non garantiscano la completa tenuta delle tubazioni, i sistemi di smaltimento che comportino la dispersione delle acque reflue nei terreni.
3. Gli emungimenti effettuati attraverso sorgenti e pozzi esistenti, o attraverso l'apertura di nuovi pozzi, dovranno essere finalizzati al solo uso potabile delle acque.
4. I progetti, i Piani attuativi e i Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale che interessano tale area dovranno esplicitamente prevedere e dimostrare l'osservanza delle norme del presente articolo.

#### **Articolo 23: *omissis***

## **Articolo 24: “Aree pertinenziali dei corsi d’acqua minori”**

### 1. Definizione

1.1. Lungo il reticolo idrografico superficiale le tavole grafiche del Regolamento urbanistico individuano aree pertinenziali dei corsi d’acqua minori, quali strutture di connessione lineare tra ambienti a diversa caratterizzazione ecologica, finalizzate a contrastare i processi di insularizzazione e di frammentazione che riducono i livelli di biodiversità. Esse costituiscono ambiti sensibili agli effetti morfologici e idraulici indotti dalla dinamica delle acque, nonché agli effetti ecologici e paesaggistici.

1.2. Al loro interno, ferme restando le disposizioni di cui alla Parte Seconda delle presenti norme<sup>50</sup>, si applicano le disposizioni che regolano le singole zone territoriali omogenee se e in quanto compatibili con le limitazioni e/o le specificazioni di cui al presente articolo.

### 2. Finalità

2.1. Sono aree che concorrono alla valorizzazione dei corsi d’acqua e delle rive ai fini ambientali, paesaggistici, territoriali e sociali.

2.2. Le trasformazioni degli assetti ambientali, paesaggistici e territoriali dovranno essere definite in modo da concorrere al contenimento del rischio idraulico e alla protezione delle acque fluviali da fenomeni di inquinamento; esse dovranno altresì favorire la permanenza o la reintroduzione di elementi di naturalità, la tutela e la valorizzazione delle risorse storico-culturali, la fruizione pubblica, le attività scientifiche, didattiche, culturali, ricreative, sportive e sociali compatibili.

### 3. Interventi consentiti

3.1. Gli interventi edilizi, urbanistici e/o di trasformazione territoriale sono subordinati al parere preventivo degli enti preposti alla gestione delle salvaguardie di cui alla Parte Seconda delle presenti norme<sup>51</sup>, se ricadenti nelle aree da queste interessate.

3.2. Sono consentite le opere finalizzate al contenimento del rischio idraulico e al miglioramento della qualità delle acque. Sono altresì consentite le opere connesse alla utilizzazione delle risorse idriche e quelle necessarie all’adeguamento delle infrastrutture esistenti.

3.3. Non sono ammessi interventi di manomissione o di modifica degli alvei e delle sponde se non finalizzati alla regimazione idraulica, al contenimento dell’erosione, alla realizzazione di infrastrutture e alla qualificazione biologica.

3.4. Non sono altresì ammesse utilizzazioni suscettibili di provocare fenomeni, anche potenziali, di inquinamento dei suoli e delle acque.

<sup>50</sup> Parte Seconda, “Integrità fisica del territorio”

<sup>51</sup> Idem

3.5. Fatti salvi gli interventi previsti da Piani attuativi, Programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale e Accordi procedurali approvati prima dell'entrata in vigore delle presenti norme, al loro interno sono ammessi gli interventi di seguito specificati (essi sono in ogni caso subordinati alla dimostrazione della assenza delle condizioni di rischio per eventi di piena con tempo di ritorno pari a 200 anni ( $T_r = 200$  anni), ovvero alla realizzazione preventiva o contestuale di opere per il superamento delle condizioni di rischio senza aggravio nelle aree circostanti).

a.1. Vi sono consentiti gli interventi previsti dalle disposizioni di cui alla Parte Quarta delle presenti norme, purché non in contrasto con le disposizioni di cui alla Parte Seconda, con le seguenti limitazioni e/o specificazioni:

- non dovranno generare, direttamente o indirettamente, ulteriori ostacoli o impedimenti al libero deflusso delle acque;
- non dovranno produrre, direttamente o indirettamente, inquinamento del suolo e delle falde acquifere;
- non dovranno ridurre la permeabilità dei suoli;
- non dovranno presupporre depositi all'aperto;
- non dovranno comportare nuove costruzioni, ancorché precarie o interrato;
- non potranno comportare il cambio di destinazione d'uso di edifici produttivi esistenti in favore della residenza.

Costituiscono eccezione i volumi tecnici a servizio di infrastrutture tecnologiche, che potranno essere installati previa specifica attestazione, da parte di un professionista abilitato, circa la loro compatibilità con le vigenti disposizioni che regolano le aree soggette a rischio idraulico.

a.2. Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti dalle disposizioni di cui alla Parte Quarta delle presenti norme, purché non in contrasto con le disposizioni di cui alla Parte Seconda, con le seguenti limitazioni e/o specificazioni:

a. se ricadenti nel territorio rurale:

- le addizioni funzionali, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, non potranno comportare ulteriori occupazioni di suolo;
- gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, se e in quanto consentiti, non potranno comportare una maggiore occupazione di suolo e dovranno garantire una maggiore permeabilità dei terreni, per una quota comunque non inferiore al 40% della superficie fondiaria;
- le eventuali sopraelevazioni non potranno comportare edifici con più di tre piani fuori terra e comunque con altezza superiore a 10 ml..

b. se ricadenti negli ambiti urbani:

- le addizioni volumetriche e/o funzionali, non potranno comportare ulteriori occupazioni di suolo;

- gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, se e in quanto consentiti, non potranno comportare una maggiore occupazione di suolo e dovranno garantire una maggiore permeabilità dei terreni, per una quota comunque non inferiore al 40% della superficie fondiaria;
- le eventuali sopraelevazioni non potranno comportare edifici con più di tre piani fuori terra e comunque con altezza superiore a 10,00 ml.

b.3. Sono consentite, se e in quanto supportate da apposita attestazione di compatibilità con le condizioni di rischio idraulico, le recinzioni atte a garantire sicurezza agli edifici la cui destinazione d'uso implichi la presenza non occasionale di persone e che interessino esclusivamente le aree di pertinenza edilizia.

3.6. La realizzazione di infrastrutture, puntuali e/o a rete, è ammessa, se non in contrasto con le disposizioni di cui alla Parte Seconda delle presenti norme, purché con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Si potrà derogare a tale disposizione esclusivamente per dimostrate esigenze di sicurezza o di tutela storico - ambientale.

3.7. Ovunque, il convogliamento delle acque meteoriche nelle fognature o nei corsi d'acqua dovrà essere evitato quando sia possibile dirigere le acque in aree con superficie permeabile senza che si determinino situazioni di ristagno. Per superficie permeabile deve intendersi una superficie non occupata da costruzioni, che consenta l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche.

**Articolo 25: “Aree di protezione paesistica”**

1. Comprendono i principali crinali che caratterizzano la struttura orografica del territorio comunale e ne tutelano i caratteri fisici, visuali e storico-culturali.

2. Al loro interno è vietata la realizzazione di impianti tecnologici emergenti, di infrastrutture aeree, di nuove costruzioni, stabili o provvisorie, e di opere incongrue che ne alterino il profilo visuale. Vi è tuttavia consentita la realizzazione di impianti tecnologici di pubblica utilità e di manufatti agricoli, non localizzabili all'esterno delle aree di cui al presente articolo, la cui necessità sia dimostrata dai Programmi aziendali.

Vi è altresì ammessa l'installazione di costruzioni in materiali leggeri destinate a ospitare attrezzature sociali nell'ambito di zone per attrezzature di interesse comune specificatamente individuate dal Regolamento urbanistico.

La localizzazione dei nuovi manufatti agricoli sarà preferibilmente consentita, previa approvazione del Programma Aziendale, in vicinanza di edifici esistenti, qualora concorra alla formazione o al completamento di un nucleo rurale secondo i disposti dell'Allegato A alle presenti norme (Allegato A: “Criteri per la formazione o il completamento dei nuclei rurali nelle aree di protezione paesistica”).

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con le modalità esecutive previste dal Regolamento edilizio comunale.

Non sono consentite recinzioni che alterino il rapporto tradizionale diretto tra edificio e spazi aperti limitrofi, con l'eccezione dei casi previsti dal suddetto Allegato A.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non potranno comunque comportare incrementi superiori al 10% della volumetria esistente.

3. I progetti, i Piani attuativi e i Programmi Aziendali dovranno esplicitamente prevedere l'impianto di alberi di alto fusto nelle aree di pertinenza di edifici esistenti o di nuova previsione, facendo ricorso alle specie indicate dal Regolamento edilizio comunale.

**Articolo 26: “Aree di recupero ambientale”**

1. Comprendono le aree degradate in conseguenza di attività dismesse, di abbandono generalizzato, di usi impropri, di inquinamento (acustico, atmosferico, visuale) generato da grandi infrastrutture di trasporto.

2. Sono oggetto di progetti unitari, di iniziativa pubblica o privata, finalizzati al recupero e alla riqualificazione ambientale e paesaggistica dei siti degradati.

Tali progetti dovranno riguardare gli ambiti territoriali minimi eventualmente definiti dalle presenti norme e dovranno contenere gli elaborati previsti dal Regolamento edilizio comunale.

Alla loro approvazione è subordinata la realizzazione delle nuove costruzioni consentite dalle norme di zona.

3. Nelle “Aree di recupero ambientale”, individuate lungo il tracciato ferroviario e autostradale, i progetti unitari dovranno prevedere la realizzazione di barriere verdi, anche attraverso la realizzazione di terrapieni di altezza adeguata.

Le barriere verdi sono fasce boscate miste, ad alta densità di impianto, composte da specie arboree ed arbustive resistenti alle emissioni inquinanti, in grado di assorbire e trattenere polveri, fumi e rumori.

Lo spessore minimo delle barriere non potrà essere inferiore a 10,00 ml., ma dovrà essere opportunamente aumentato in vicinanza dei centri abitati e in relazione a esigenze di inserimento paesaggistico.

4. Nelle aree già interessate da fenomeni di inquinamento o di dissesto idrogeologico, da cave, discariche e impianti dismessi, si dovranno operare interventi prioritari di bonifica e di consolidamento dei terreni.

Gli interventi di consolidamento geologico saranno attuati a seguito di apposito studio geologico-morfologico dell'area interessata.

Non potranno essere realizzati nuovi edifici su terreni precedentemente adibiti a discarica, a deposito o a sede di attività produttive che abbiano prodotto inquinamento nel suolo in assenza di adeguate opere di bonifica dei siti.

**Articolo 26 bis: "Aree sottoposte a Programma di paesaggio"**

1. Sono le aree dei Ripiani di mezza costa, così come individuati dal Piano strutturale, sulle quali vige il Programma di Paesaggio approvato dalla Amministrazione Comunale con Del CC 27.04.2004, n° 43, che costituisce parte integrante del Regolamento edilizio comunale.

2. A loro interno si applica il "Sistema delle regole", definito dal Programma di paesaggio, che interessa le principali componenti naturali e storico – culturali e che contiene disposizioni per orientare le azioni di trasformazione territoriale verso obiettivi di sostenibilità ambientale e paesaggistica.

Il suddetto "Sistema delle regole" si applica, in particolare, a tutti gli interventi di trasformazione territoriale che comportino ristrutturazioni urbanistiche e/o nuove costruzioni.

3. I Piani attuativi o i Programmi aziendali che comprendano aree di cui al presente articolo sono corredati dai "Progetti di paesaggio", specificatamente trattati dal Titolo III delle Norme regolamentari del Programma di paesaggio, "Indirizzi per i progetti di paesaggio", al quale si rinvia.

I suddetti progetti di paesaggio applicano, sullo specifico contesto territoriale interessato dal Piano attuativo o dal Programma aziendale, le disposizioni contenute nel "Sistema delle regole" di cui al precedente punto 2 del presente articolo.

4. In caso di contrasto, le disposizioni del Regolamento urbanistico prevalgono su quelle contenute nel suddetto "Sistema delle regole".

**Articolo 27: “Ambito di reperimento per un’area naturale protetta di interesse locale (A.N.P.I.L.) del versante boscato occidentale”**

1. Comprende le aree dell’alta collina che delimitano a ovest il territorio comunale e che costituiscono la quinta di chiusura visuale della Valle dell’Arno.

Al suo interno ricadono ampie superfici boscate allo stato seminaturale, risorse idriche sotterranee utilizzabili ai fini potabili, insediamenti sporadici di impianto storico; vi trovano origine i principali corsi d’acqua a regime torrentizio e i relativi corridoi ecologici trasversali.

Ha lo scopo di perseguire la tutela e la valorizzazione economica delle risorse territoriali, attraverso azioni coordinate di conservazione attiva della natura, di qualificazione del paesaggio, di sviluppo di attività compatibili (agricoltura, agriturismo, turismo all’aria aperta, escursionismo).

2. Gli interventi di trasformazione territoriale sono definiti da un apposito “Piano di gestione”, esteso all’intera area, che dovrà classificare e tutelare le risorse naturali e storico-culturali, evidenziare le relazioni ecologiche, individuare gli interventi atti a garantire la valorizzazione delle aree ai fini agricoli, forestali e turistici.

In particolare il Piano di gestione dovrà contenere un “Piano di assestamento forestale” e prevedere l’estensione del bosco nelle aree a stabilità precaria con pendenze accentuate, mantenendo tuttavia, ai fini della molteplicità biologica, l’alternanza con le superfici libere.

Il Piano di gestione provvederà inoltre a individuare i percorsi e le dotazioni per l’escursionismo, nonché a dettare specifiche disposizioni per l’utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

3. Nelle more di approvazione del Piano di gestione si applicano le seguenti disposizioni.

Sugli edifici esistenti con destinazione d’uso agricola sono ammessi, ove non diversamente previsto dagli Articoli 18 e 19 delle presenti norme, gli interventi di cui all’articolo 43 della Legge Regionale n°01/2005.

Le attività agrituristiche sono consentite anche oltre il limite dei 30 posti letto/azienda; negli spazi aperti di pertinenza delle aziende che esercitano l’agriturismo è consentita l’ospitalità con tende o altri mezzi di pernottamento autonomo.

Gli interventi che comportano mutamento della destinazione d’uso degli edifici agricoli potranno prevedere aree pertinenziali con superficie anche superiore a 1 ettaro; tale superficie dovrà essere ritagliata in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici (corsi d’acqua, viabilità minore, siepi, aree boscate, ecc.) che caratterizzano l’area oggetto di intervento.

Sugli edifici esistenti con destinazione d’uso non agricola, ove non diversamente previsto dagli Articoli 18 e 19 delle presenti norme, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Sugli edifici condonati alla data di approvazione del presente Regolamento urbanistico sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica senza aumento di volume. In caso di demolizione e ricostruzione i

nuovi edifici dovranno essere realizzati con le modalità previste dal Regolamento edilizio comunale.

Non è ammessa la costruzione di edifici precari né l'installazione di serre se pure a carattere temporaneo, con l'eccezione delle costruzioni in materiali leggeri destinate a ospitare attrezzature sociali nell'ambito di zone per attrezzature di interesse comune specificatamente individuate dal Regolamento urbanistico.

**Articolo 28: “Ambito di reperimento per un’area naturale protetta di interesse locale (ANPIL) del fiume Arno”**

1. Comprende le aree rivierasche non urbanizzate dell’Arno, solitamente delimitate ad ovest dai tracciati della Ferrovia lenta Firenze - Roma e della Strada Provinciale Aretina.

Al suo interno sussistono condizioni di pericolosità idraulica e ricadono terreni individuati dal Piano di Bacino per la realizzazione di casse di laminazione.

Ha lo scopo di consentire azioni combinate di abbattimento del rischio idraulico, di tutela e di potenziamento delle prestazioni ecologico - ambientali, di sviluppo delle attività economiche compatibili, di valorizzazione ai fini ricreativi e sociali.

2. Gli interventi di trasformazione territoriale sono definiti da un apposito “Piano di gestione”, esteso all’intera area, che dovrà classificare e tutelare le risorse naturali e storico - culturali, evidenziare le relazioni ecologiche, individuare gli interventi atti a garantire la valorizzazione delle aree ai fini agricoli, ricreativi ed escursionistici.

In particolare il Piano di gestione dovrà definire, in accordo con l’Autorità di Bacino, le modalità di realizzazione delle casse di laminazione previste dal Piano di Bacino del Fiume Arno, provvedendo a garantire il raccordo paesaggistico e funzionale con le aree limitrofe.

Il Piano di gestione provvederà inoltre ad integrare i percorsi pedonali - ciclabili previsti dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico, a individuare gli spazi attrezzati per la sosta e per le attività ricreative, a disciplinare in senso ecologico le attività agricole - produttive, a definire gli assetti paesaggistici di insieme, a dettare apposite disposizioni per l’utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

3. Nelle more di approvazione del Piano di gestione si applicano le seguenti disposizioni.

Sugli edifici esistenti sono ammessi, ove non diversamente previsto dagli Articoli 18 e 19 delle presenti norme, interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Le attività agrituristiche sono consentite entro il limite dei 30 posti letto/azienda, mentre è vietata l’ospitalità in spazi aperti con tende o altri mezzi di pernottamento autonomo.

Gli interventi che comportano mutamento della destinazione d’uso degli edifici agricoli potranno prevedere aree pertinenziali con superficie anche superiore a 1 ettaro; tale superficie dovrà essere ritagliata in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici (corsi d’acqua, viabilità minore, siepi, aree boscate, ecc.) che caratterizzano l’area oggetto di intervento.

Non è ammessa la costruzione di edifici precari né l’installazione di serre se pure a carattere temporaneo.

E’ consentita la sistemazione di tratti puntuali delle rive per ospitare attività sociali che favoriscano la fruizione del fiume (accessi, spiagge, campi di pesca sportiva, attracco di barche e canoe, ecc.), senza che ciò dia luogo a modifiche sostanziali della morfologia dei luoghi.

4. Nel settore territoriale a est degli insediamenti artigianali-industriali di Pian dell'Isola, compreso tra la ferrovia Firenze-Roma e la strada di Pian dell'Isola, in coerenza con quanto disposto dal Piano strutturale, è consentita la realizzazione di costruzioni per uso produttivo con un massimo di 400 mq. di superficie utile lorda, altezza massima di 5,00 ml e con i caratteri costruttivi definiti dal Regolamento edilizio comunale; tali edifici dovranno essere contornati da vegetazione arborea di alto fusto atta a contenere l'impatto visuale. La loro realizzazione è subordinata alla dimostrazione della non sussistenza di condizioni di rischio idraulico, ovvero alla messa in opera di interventi atti ad eliminare tale rischio.

5. Nell' area individuata dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico con la sigla E2a, a est del centro abitato di Incisa, è ammessa la realizzazione di Orti Sociali previa predisposizione di un progetto unitario sulla base delle modalità e dei parametri specificati dal Regolamento edilizio comunale. In tale area non è comunque consentita la realizzazione di nuove costruzioni.

**Articolo 29: "Aree di pertinenza degli edifici matrice"**

1. Sono le aree limitrofe agli edifici matrice e compongono con essi ambiti territoriali organici, caratterizzati dalla presenza dominante delle architetture di impianto storico.

2. Al loro interno sono consentite le pratiche agricole tradizionali, le sistemazioni a verde, l'utilizzazione estensiva dei terreni ai fini ricreativi, la realizzazione di spazi per la sosta veicolare su fondo in battuto di terra o in terre stabilizzate.

Non vi sono consentite nuove edificazioni (compresi i volumi pertinenziali e i locali interrati o seminterrati a qualsivoglia uso destinati), né recinzioni che alterino il rapporto tradizionale tra edifici e spazi aperti limitrofi, né sistemazioni pertinenziali che alterino i caratteri paesistici storicizzati del contesto.

Sulle costruzioni esistenti che costituiscono risorse storico - architettoniche sono ammessi gli interventi previsti dall'Articolo 18 ("Edifici matrice") e dall'Articolo 19 delle presenti norme ("Edifici di valore storico - architettonico").

Sulle altre costruzioni sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume.

Ai fini della riqualificazione paesaggistica le costruzioni precarie, nonché gli annessi e i volumi pertinenziali realizzati dopo il 1960 (vedi Tavola 1.b.1 del Quadro Conoscitivo di Riferimento, Parte Prima, "Carta della periodizzazione"), purché realizzati a seguito di regolare concessione edilizia o regolarizzati attraverso concessioni edilizie a sanatoria, potranno essere demoliti e ricostruiti a parità di volume, facendo ricorso ai materiali, alle modalità costruttive e alle tipologie previste dal Regolamento edilizio comunale.

**Articolo 30: “Aree di rispetto stradali e ferroviarie”**

1. Le tavole grafiche del Regolamento urbanistico individuano le aree di rispetto lungo i tracciati stradali, autostradali e ferroviari, richiamate nella Parte Quarta delle presenti norme.

Tali aree sono suscettibili di utilizzo per adeguamenti dei tracciati infrastrutturali, ovvero per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti da questi generati sull’ambiente e sul paesaggio.

2. Al loro interno sono consentite le pratiche agricole e le sistemazioni a verde e, previo nulla osta dell’ente gestore, la realizzazione di manufatti agricoli precari, marciapiedi, percorsi pedonali, percorsi ciclabili, parcheggi, depositi o esposizioni di merci e/o materiali all’aperto, impianti tecnologici e simili.

Vi è vietata la realizzazione di nuove costruzioni, con l’eccezione di quelle necessarie agli enti gestori e/o proprietari per la realizzazione di impianti tecnici connessi alla manutenzione e all’efficienza delle infrastrutture stradali o ferroviarie.

Sugli edifici esistenti sono ammessi, ove non diversamente previsto dagli Articoli 18 e 19 delle presenti norme, interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comportino l’ampliamento dei corpi di fabbrica all’interno delle aree di rispetto.

**Articolo 31: “Area di rispetto cimiteriale”**

1. Coincide con le fasce di rispetto regolate dal R.D. 1265/1934.
2. Il Regolamento urbanistico distingue due distinte fasce di rispetto cimiteriale, individuate dagli elaborati grafici:
  - 2.1 la prima, pari a 50,00 ml. misurati a partire dal bordo esterno della zona cimiteriale  
Al suo interno sono vietate tutte le nuove costruzioni, ancorché interrato. Sono consentite, di contro, le pratiche agricole, le sistemazioni a verde, la realizzazione di strade di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi a raso e l’installazione di chioschi prefabbricati utilizzabili per la vendita di fiori, arredi funebri e affini.  
Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi che non eccedano il restauro e il risanamento conservativo.
  - 2.2. la seconda, compresa tra i 50,00 e i 200,00 ml, misurati a partire dal bordo esterno della zona cimiteriale.  
Al suo interni sono consentite trasformazioni territoriali finalizzate a funzioni di interesse pubblico compatibili con la sacralità dei luoghi.  
Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi che non eccedano la ristrutturazione edilizia senza addizioni funzionali.



## Parte Quarta

### “Disposizioni per le trasformazioni del territorio”

#### Titolo I

#### “Disposizioni per il territorio rurale”

#### **Articolo 31 bis: “Definizione, finalità e articolazione”**

##### 1. Definizione

1.1. Per territorio rurale, si intende la porzione di territorio comunale non ricompreso negli ambiti urbani, così come individuati dagli elaborati grafici del Regolamento urbanistico. Esso è caratterizzato dalla presenza prevalente delle attività agricole, estese alle attività complementari e connesse all'agricoltura, e delle attività integrate con il territorio agricolo (“Territorio agricolo”)<sup>52</sup>. Al suo interno ricadono, tuttavia, specifiche aree, appositamente disciplinate dalle presenti norme, dove sono presenti e/o consentite ulteriori attività (“Aree non agricole”)<sup>53</sup>.

1.2. Il territorio rurale, che nella sua attuale configurazione paesaggistica, è la risultante di relazioni plurisecolari tra uomo e natura, costituisce un luogo di vita e di lavoro di particolare qualità formale e storico - culturale; esso si evolve nel tempo, in dipendenza delle mutate esigenze di vita e di lavoro delle comunità insediate, e garantisce un rinnovo della qualità ecologica e formale del paesaggio coerente con le sue caratterizzazioni storico-culturali.

##### 2. Finalità

2.1. Nel territorio rurale il Regolamento urbanistico persegue, al contempo, l'integrità fisica del territorio, la tutela attiva delle risorse naturali e storico-culturali, la valorizzazione e l'evoluzione coerente del paesaggio, il benessere sociale ed economico della popolazione.

##### 3. Articolazione

La disciplina normativa del territorio rurale si articola nelle seguenti parti:

- Capo I, “Territorio agricolo”: contiene disposizioni riferite agli ambiti territoriali caratterizzati dalla presenza prevalente di attività agricole e di attività complementari e connesse all'agricoltura, nonché di attività integrate con il territorio agricolo. Si articola in due sezioni:
  - Sezione A, “Disposizioni generali”: contiene disposizioni valide per tutto il territorio agricolo;
  - Sezione B, “Articolazione strutturale del territorio agricolo”: contiene disposizioni riferite alle trasformazioni consentite nelle singole aree che articolano il territorio agricolo;

---

<sup>52</sup> Vedi Titolo I: Disposizioni per il territorio rurale, Capo I: Territorio agricolo

<sup>53</sup> Vedi Titolo I: Disposizioni per il territorio rurale, Capo II: Aree non agricole

- Capo II, "Aree non agricole": contiene disposizioni riferite alle prestazioni qualitative e funzionali delle singole aree dove sono presenti e/o consentite attività diverse da quelle agricole.

#### 4. Classificazione

4.1. Il territorio agricolo è classificato come *zona omogenea "E"* ai sensi del D.M. n.1444/1968 e come "*zona agricola di interesse primario*" e "*zona a prevalente funzione agricola*" ai sensi della LR n. 01/2005.

*Parte Quarta: Disposizioni per le trasformazioni del territorio*

*Titolo I: Disposizioni per il territorio rurale*

*Capo I: "Territorio agricolo"*

**Sezione A: Disposizioni generali**

**Articolo 31 ter: "Operatori agricoli"**

**1. Definizione**

Ai fini degli interventi edilizi e di trasformazione territoriale disciplinati dalle presenti norme, i soggetti che svolgono attività agricole o connesse all'agricoltura sono ripartiti in tre categorie sulla base dei caratteri distintivi di seguito descritti. Tali caratteri devono essere attestati contestualmente alla richiesta degli interventi di modifica degli assetti aziendali e/o di trasformazione edilizia - territoriale.

- a. Le aziende produttive: sono aziende agricole, in possesso di tutti i requisiti giuridici e condotte da un Imprenditore Agricolo, che mantengono in coltura una superficie agraria utilizzata (SAU) non inferiore a una unità colturale, così come definita al successivo punto 3.
- b. Le aziende minime: sono aziende agricole che non rientrano nella categoria precedente e che, pur non raggiungendo una unità colturale (UC) così come definita al successivo punto 3, mantengono in coltura una superficie agraria utilizzabile (S.A.U.) non inferiore a 1 ettaro (riducibile a 0,3 ettari in presenza di colture ortoflorovivaistiche specializzate con almeno il 50% delle colture protetto in serra);
- c. Gli operatori dell'agricoltura amatoriale e/o del tempo libero: sono soggetti che svolgono attività agricole a livello amatoriale e/o per autoconsumo e che comunque non rientrano nelle due categorie precedenti. Mantengono in coltura, nel territorio comunale, una SAU di almeno 2.000 mq, ridotta a 1.000 mq per gli orti specializzati.

**2. Superficie agraria utilizzata (SAU)**

Per Superficie Agraria Utilizzata (S.A.U.) si intende la superficie aziendale effettivamente destinata alle produzioni agricole (seminativi, coltivazioni legnose agrarie, orti familiari, prati permanenti e pascoli, castagneti da frutto), con esclusione delle superfici forestali, delle tare, degli incolti e dei fabbricati.

**3. Unità colturale (UC)**

3.1. Si definisce unità colturale (UC) la superficie fondiaria minima che è necessario mantenere in produzione per poter accedere, ove consentito dalle presenti norme, alla realizzazione di nuove

costruzioni agricole o a interventi sulle costruzioni agricole esistenti che eccedano la sostituzione edilizia. Tale superficie, in relazione ai vari ordinamenti colturali, non potrà essere inferiore a quanto previsto dalle vigenti norme provinciali e/o regionali.

3.2. Nelle aziende con terreni condotti a diverso ordinamento colturale l'unità colturale (UC) si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale a 1 la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiari minime definite dal presente punto.

3.3. Ai sensi delle vigenti norme regionali e in conformità con quanto disposto dall'articolo 31 terdecies delle presenti norme è consentita la costruzione di nuovi annessi agricoli in deroga al rispetto delle superfici fondiari minime.

## **Articolo 31 quater: “Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (Programma Aziendale)”**

### 1. Finalità e contenuti

1.1. Il Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (di seguito denominato “Programma aziendale”) è lo strumento, ad uso delle aziende agricole, che consente di:

- a. programmare gli interventi agronomici, ambientali, edilizi e le relative fasi di realizzazione;
- b. dimostrare la necessità di nuovi annessi agricoli per le esigenze produttive del fondo;
- c. modificare la destinazione d’uso (da agricola a non agricola) delle costruzioni non più necessarie alla conduzione agricola del fondo.

1.2. Il Programma aziendale ha validità decennale, è disciplinato dalle disposizioni regionali e/o provinciali vigenti relative al territorio rurale e contiene, oltre agli elaborati previsti da dette disposizioni, la definizione motivata e la descrizione specifica delle opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica.

### 2. Convenzione e atto unilaterale d’obbligo

L’attuazione del Programma aziendale è subordinata alla stipula di una apposita convenzione (o atto unilaterale d’obbligo) registrata, trascritta e di almeno pari durata, corredata da idonee garanzie fidejussorie in relazione agli impegni assunti dal richiedente, attraverso cui, oltre a quanto stabilito dalle vigenti disposizioni regionali e/o provinciali, si dovranno garantire specificatamente:

- a. la realizzazione delle opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica previste nella superficie aziendale, ovvero, previo assenso della Amministrazione Comunale, in aree di proprietà pubblica o in altre aree motivatamente individuate. Tali opere dovranno essere scelte tra le seguenti:
  - manutenzione, restauro, ripristino della rete drenante naturale;
  - manutenzione, restauro, ripristino, realizzazione di sistemazioni idraulico-agrarie e idraulico-forestali (terrazzamenti, ciglionamenti, scoline, acquidocci, ecc.);
  - manutenzione, restauro e ripristino della viabilità storica minore, comunale o vicinale, comprese le fossette laterali e l’eventuale vegetazione di corredo;
  - manutenzione e/o restauro dei manufatti di rilevanza storico-culturale o testimoniale (tabernacoli, edicole, croci votive, ecc.; muri di confine stradale; ecc.);
  - integrazione della rete di connessione ecologica (vegetazione ripariale lungo i corsi d’acqua; fasce di vegetazione lineare, arborea e/o arbustiva, a separazione di aree agricole di pari qualità colturale e/o in continuità con fasce di vegetazione lineare esistenti al di fuori dei confini di proprietà e/o con boschi o macchie di bosco; ecc.);
  - conversione di boschi cedui in boschi di alto fusto;
  - manutenzione e recupero di sorgenti, punti di captazione idrica e strutture ad essi

correlate (depositi, lavatoi, pozze di raccolta, ecc.);

- mantenimento del mosaico colturale tipico del paesaggio tradizionale toscano, attraverso il mantenimento di una quota pari ad almeno il 10% della superficie aziendale a seminativo, prato falciabile o prato pascolo.
- b. l'obbligo per i proprietari e gli aventi causa alla esecuzione delle opere colturali e alla manutenzione ambientale;
- c. la manutenzione delle eventuali opere di urbanizzazione, ivi compresa la manutenzione straordinaria e/o il ripristino di tratti di viabilità vicinale o poderale;
- d. il rispetto delle misure di prevenzione degli incendi.

### 3. Programma aziendale con valore di Piano attuativo

Il Programma aziendale assume valore di Piano attuativo qualora preveda la realizzazione di oltre una unità immobiliare ad uso abitativo e/o di nuovi annessi agricoli con una superficie utile lorda complessiva superiore a 300 mq, ovvero il trasferimento di volumetrie superiori a 1.500 mc. I limiti suddetti si riferiscono anche ad annessi interrati o seminterrati.

### 4. Interventi che non richiedono il Programma aziendale

Non sono tenute alla presentazione del Programma aziendale le aziende agricole che effettuino interventi su edifici agricoli esistenti, a condizione che tali interventi:

- a. non eccedano la sostituzione edilizia;
- b. non comportino modifiche alla destinazione d'uso (da agricola a non agricola) degli edifici esistenti.

### 5. Prescrizioni particolari

Il dimensionamento delle nuove costruzioni previste dal Programma aziendale dovrà essere determinato tenendo conto dell'obbligo di procedere prioritariamente al recupero e alla riqualificazione architettonico - funzionale degli eventuali annessi agricoli non utilizzati esistenti su uno o più appezzamenti di proprietà dell'azienda richiedente. Le nuove costruzioni sono ammesse solo ove si dimostri l'impossibilità di procedere mediante ampliamento, sostituzione edilizia ovvero demolizione/ricostruzione delle consistenze esistenti.

**Articolo 31 quinquies: “Frazionamento di aziende agricole”**

1. Nell’ambito dei Programmi aziendali il frazionamento di aziende agricole, preordinato o meno ad atti di trasferimento immobiliare ed accompagnato o meno dal cambio di destinazione d’uso degli edifici esistenti, dovrà comunque prevedere, attraverso apposite obbligazioni contenute nella relativa convenzione o atto unilaterale d’obbligo, l’indissolubilità del rapporto pertinenziale tra gli edifici e i fondi individuati quali loro pertinenze esclusive (“edilizie” e/o “agricole”, come definite dall’articolo 31 sexies delle presenti norme) per un periodo di almeno 10 anni.

2. Nel caso di trasferimento parziale di fondi agricoli attuato al di fuori del Programma aziendale, a titolo di compravendita o ad altro titolo che consenta comunque il conseguimento del titolo abilitativo, su tutti gli appezzamenti di terreno risultanti è vietata la realizzazione di nuovi edifici nei dieci anni successivi al frazionamento. Il divieto non si applica nei casi espressamente previsti dall’articolo 46 della LR n. 01/2005 e s.m.i..

## **Articolo 31 sexies: “Aree di pertinenza “edilizia” e aree di pertinenza “agricola”**

### 1. Definizione

1.1. Ai fini delle presenti norme, le aree di pertinenza degli edifici che ricadono nel territorio rurale si distinguono in :

- a. “aree di pertinenza edilizia”: sono le aree intimamente connesse all’edificio, che mantengono con questo rapporti di contiguità fisica, di complementarietà funzionale, di relazione evidente negli assetti e negli arredi. Tali aree, pur fisicamente distinguibili, condividono la destinazione d’uso dell’edificio di riferimento e di norma, rispetto a questo, non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto. Comprendono le aie, i cortili, i giardini, gli spazi per la sosta veicolare e, più in generale, gli spazi che assolvono ad un ruolo di corredo e/o di integrazione funzionale dell’edificio principale, valorizzandolo e rendendone più agevole l’uso.
- b. “aree di pertinenza agricola”: sono le aree che, ai sensi della legislazione vigente, sono legate all’edificio ex - agricolo da rapporti convenzionali per la realizzazione degli interventi di sistemazione ambientale, di cui all’articolo 43, e che comunque si configurano, fisicamente e funzionalmente, distinte e separabili nei confronti dell’edificio principale di riferimento.

1.2. I progetti edilizi che comportino mutamento della destinazione d’uso degli edifici agricoli e, in generale, i progetti di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, riferiti ad immobili con destinazione d’uso non agricola, dovranno:

- a. definire il perimetro, la dimensione e la tipologia delle suddette pertinenze, che dovranno essere ritagliate in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale (corsi d’acqua, viabilità minore, siepi, aree boscate, etc.);
- b. attribuire ciascuna pertinenza ad un edificio o ad una unità immobiliare;
- c. provvedere alle conseguenti variazioni catastali.

1.3. La sommatoria delle aree di pertinenza così individuate - agricole ed edilizie - dovrà coprire l’intera area di proprietà.

### 2. Interventi di trasformazione

2.1. Nelle “aree di pertinenza edilizia”, sulla base di progetti unitari estesi all'intera area, sono consentite le sistemazioni estensive, la creazione di orti, giardini e spazi per la sosta veicolare, nonché, per i pubblici esercizi, sistemazioni che integrino le attività svolte all'interno. In tali aree, sulla base delle procedure e delle modalità definite dal Regolamento Edilizio, è altresì consentita la realizzazione di una piscina - e/o un campo da tennis o attrezzatura sportiva consimile ad uso privato - per ogni edificio o complesso edilizio unitario, a prescindere dal numero di unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuali frazionamenti. Qualora, per motivate esigenze di carattere paesistico e/o funzionale, la piscina - o l’attrezzatura sportiva - dovesse essere collocata

all'esterno dell'area di pertinenza edilizia" preesistente, l'efficacia del titolo abilitativo sarà subordinata alla necessaria variazione catastale.

2.2. Il frazionamento delle "aree di pertinenza edilizia", ove non inibito dalle presenti norme, dovrà avvenire sulla base di uno studio semiologico, che definisca le linee dividenti in coerenza con il sistema dei segni caratterizzanti la tessitura territoriale.

2.3. Nelle "aree di pertinenza agricola" è consentita la realizzazione di manufatti precari per l'agricoltura amatoriale secondo le disposizioni di cui all'articolo 31 terdecies, delle presenti norme. L'ubicazione di tali manufatti dovrà comunque essere prossima agli edifici di riferimento; di tale prossimità si dovrà dare dimostrazione nella richiesta del titolo abilitativo.

### Articolo 31 septies: “Recinzioni”

1. Onde garantire la continuità ecologica e paesaggistica, sono consentite recinzioni finalizzate a:
  - a. garantire sicurezza agli edifici la cui destinazione d’uso implichi la presenza non occasionale di persone (residenza, attività ricettive, esercizi di ristoro, ecc.), interessando esclusivamente le “aree di pertinenza edilizia” di cui all’articolo 31 sexsies delle presenti norme;
  - b. consentire alle aziende agricole di esercitare attività di allevamento e di ortoflorovivaismo, garantendo la protezione delle colture dagli animali selvatici; tale protezione, previa sottoscrizione di idonee garanzie nelle forme previste dal Regolamento edilizio comunale, volte a garantire lo smantellamento delle recinzioni alla cessazione delle attività, potrà essere accordata anche a istituti faunistici e a colture di particolare pregio<sup>54</sup>;
  - c. garantire protezione agli impianti tecnologici, pubblici e privati;
  - d. consentire l’allevamento di animali da cortile ad uso familiare;
  - e. consentire le attività cinotecniche, nonché il ricovero di cani in aree che distino almeno 200 ml in linea d’aria da residenze o da altri edifici ad uso ricettivo, ricreativo, sociale, di ristoro.
  
2. Fatte salve le diverse o ulteriori specificazioni di cui alle presenti norme, le recinzioni, ove consentite, sono da realizzare con pali in legno e rete metallica di altezza non superiore a 1,80. Con l’eccezione dei precedenti punti 1.a e 1.d del presente articolo, lungo le recinzioni devono essere previsti scavalchi a calandrino a distanza non superiore a 50,00 ml l’uno dall’altro.
  
3. Non sono “comunque” consentite recinzioni nelle “Aree boscate”, nelle “Aree pertinenziali dei corsi d’acqua minori”, nelle “Aree di pertinenza degli edifici matrice”, nelle “Aree di rispetto stradali e ferroviarie”.
  
4. Le procedure per rilascio del titolo abilitativo delle recinzioni sono definite dal RE.

---

<sup>54</sup> Per colture di particolare pregio si intendono quelle che presuppongono alti costi di impianto (ad es. vigneti e frutteti).

## **Articolo 31 octies: “Locali interrati o seminterrati”**

### 1. Autorimesse

Nel territorio agricolo non si applicano le disposizioni di cui al Titolo III della Legge 24.03.1989, n. 122, riferite alle “aree urbane maggiormente popolate”. Al suo interno non è consentita la realizzazione di autorimesse interrate o seminterrate, ancorché pertinenziali.

### 2. Cantine e locali tecnici a servizio di edifici esistenti

2.1. A servizio degli edifici esistenti potranno essere realizzati volumi interrati o seminterrati destinati a cantine o locali tecnici esclusivamente nel rispetto di tutte le seguenti condizioni:

- a. gli edifici risultino privi di cantina o di locali tecnici, ovvero ne risultino provvisti ma con dimensioni inferiori a quelle sotto indicate;
- b. i manufatti risultino completamente interrati, con l’eccezione della sola apertura di accesso che non potrà avere una larghezza superiore a 1,20 ml;
- c. gli interventi non presuppongano la realizzazione di rampe di accesso o l’alterazione del profilo morfologico dei terreni, potendosi dunque realizzare solo in presenza di salti morfologici retti da muri preesistenti, ovvero con accesso dall’interno dell’edificio;
- d. la superficie della cantina e/o dei locali tecnici non ecceda la superficie coperta né il 30% del volume fuori terra dell’edificio di appartenenza, potendosi realizzare anche al di fuori della sagoma di ingombro dell’edificio;
- a. l’altezza interna dei locali non superi i 2,40 ml. fatto salvo il rispetto delle norme di sicurezza.

2.2. La realizzazione di volumi tecnici interrati, realizzati in condizioni diverse dalle precedenti, è consentita, per quota parte della superficie e del volume sopra specificati, solo per dimostrate esigenze di alloggiamento di apparecchiature tecnologiche che le vigenti norme di sicurezza non consentano di collocare altrimenti.

### 3. Annessi agricoli

Gli annessi stabili previsti dai Programmi Aziendali, a servizio delle aziende agricole “produttive” ai sensi dell’articolo 31 ter delle presenti norme, potranno configurarsi anche come locali interrati o seminterrati purché ciò contribuisca a limitarne l’impatto ambientale e visuale. Di tale evenienza si dovrà dare espressa dimostrazione attraverso il progetto.

## **Articolo 31 novies: “Interventi di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza agricola”**

### 1. Definizione

1.1. Gli interventi di sistemazione ambientale definiscono l'insieme delle opere da realizzare sui terreni che costituiscono, ai sensi dell'articolo 31 sexies delle presenti norme, aree di pertinenza agricola - con dimensioni non inferiori a un ettaro - di edifici che hanno già mutato o sono in procinto di mutare la propria destinazione d'uso agricola. Tali interventi devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse paesaggistiche esistenti. I relativi progetti costituiscono parte integrante della apposita convenzione, o atto unilaterale d'obbligo, di cui al punto 2, da stipularsi obbligatoriamente in presenza di interventi che:

- a. comportino la modifica della destinazione d'uso di edifici agricoli;
- b. prevedano interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi su immobili con destinazione d'uso non agricola, se e in quanto consentiti dalle presenti norme.

1.2. I progetti degli interventi di cui trattasi riguardano esclusivamente le “aree di pertinenza agricola” dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento, appositamente individuate – in conformità a quanto disposto dall'articolo 31 septies delle presenti norme - dal progetto edilizio correlato. Lo scomputo degli specifici oneri, previsti dalle vigenti norme regionali per il territorio rurale, è consentito, previa approvazione di specifici progetti accompagnati da computi metrici estimativi, solo a fronte di interventi di rilevanza pubblica o di interesse pubblico e/o generale che, in caso di necessità e previo assenso della Amministrazione Comunale, potranno essere realizzati anche in aree di proprietà pubblica o in altre aree motivatamente individuate. Per interventi di rilevanza pubblica si intendono prioritariamente:

- a. manutenzione, restauro, ripristino della rete drenante naturale;
- b. manutenzione, restauro, ripristino, realizzazione di sistemazioni idraulico-agrarie e idraulico-forestali (terrazzamenti, ciglionamenti, scoline, acquadocci, ecc.);
- c. manutenzione, restauro, ripristino della viabilità storica minore, comunale o vicinale, comprese le fossette laterali e l'eventuale vegetazione di corredo;
- d. manutenzione e/o restauro dei manufatti di rilevanza storico-culturale o testimoniale (tabernacoli, edicole, croci votive, ecc.; muri di confine stradale; ecc.);
- e. integrazione della rete di connessione ecologica (vegetazione ripariale lungo i corsi d'acqua; fasce di vegetazione lineare, arborea e/o arbustiva, a separazione di aree agricole di pari qualità colturale e/o in continuità con fasce di vegetazione lineare esistenti al di fuori dei confini di proprietà e/o con boschi o macchie di bosco; ecc.);
- f. conversione di boschi cedui in boschi di alto fusto;
- g. manutenzione e recupero di sorgenti, punti di captazione idrica e strutture ad essi correlate (depositi, lavatoi, pozze di raccolta, ecc.).

## 2. Garanzie

L'efficacia del titolo abilitativo, relativo alle trasformazioni da attuarsi sul fabbricato di riferimento, è in ogni caso subordinata alla stipula di una apposita convenzione (o atto unilaterale d'obbligo) registrata e trascritta a spese del richiedente e a cura della Amm.ne comunale, corredata da idonee garanzie fidejussorie circa la corretta esecuzione e manutenzione degli interventi di sistemazione ambientale previsti dal progetto.

**Articolo 31 decies: “Sistemazioni idraulico – agrarie e idraulico – forestali”****1. Definizione**

1.1. Le sistemazioni idraulico - agrarie e idraulico - forestali costituiscono modalità di sistemazione dei terreni atte a prevenire i danni causati da fenomeni di ristagno o di erosione da precipitazioni.

1.2. Le sistemazioni idraulico-agrarie e idraulico-forestali tradizionali (terrazzamenti, muri a secco, ciglioni, scoline, acquidocci, ecc.) costituiscono altresì componenti qualificate del paesaggio storico rurale ed esempi virtuosi delle modalità storicizzate di gestione delle risorse territoriali.

**2. Sistemazioni idraulico-agrarie e idraulico-forestali esistenti**

2.1. Le sistemazioni idraulico - agrarie e idraulico - forestali tradizionali dovranno essere conservate e, in presenza di degrado, dovranno essere restaurate, ferma restando la possibilità di effettuare modifiche puntuali, atte a migliorare e razionalizzare gli accessi e le coltivazioni dei fondi.

2.2. Qualora abbiano perso la funzionalità originaria, esse dovranno essere ripristinate o sostituite con altre opere, che assicurino le stesse prestazioni funzionali e che presentino caratteristiche costruttive simili.

**3. Nuove sistemazioni idraulico-agrarie e idraulico-forestali**

3.1. La realizzazione di nuove sistemazioni idraulico-agrarie e idraulico-forestali significative, che comporti modellamenti morfologici e/o consistenti movimenti di terra, dovrà essere accompagnata, su richiesta della Amministrazione Comunale, dalla dichiarazione di un tecnico abilitato che ne attesti la compatibilità con le esigenze di protezione idrogeologica e idraulica.

3.2. I nuovi interventi dovranno comunque essere concepiti secondo criteri di coerenza evolutiva con gli assetti storicizzati. Di tale coerenza si dovrà dare dimostrazione negli elaborati progettuali.

**Articolo 31 undecies: “Trasformazioni morfologiche”**

1. Tutti gli interventi consentiti dalle presenti norme nel territorio agricolo non dovranno comportare trasformazioni morfologiche percepibili come discontinuità nei confronti degli assetti morfologici esistenti nelle aree limitrofe.

2. Le trasformazioni morfologiche previste da Piani attuativi, Programmi aziendali o richieste di singoli atti abilitativi dovranno comunque essere accompagnate da specifici progetti di sistemazione delle aree, garantendo la funzionalità ambientale e la continuità ecologica e formale con gli spazi limitrofi. Tali progetti dovranno prevedere in particolare:

- a. il rimodellamento dei terreni, in modo da:
  1. garantire la continuità delle quote con le aree limitrofe;
  2. garantire, in caso di salti morfologici consistenti, raccordi graduali attraverso terrazzamenti contenuti da muri in pietra f.v. di altezza non superiore a 1,50 ml (a meno di specifiche coerenze con il contesto paesaggistico che consentano altezze superiori), prevedendo comunque idonee misure per consentire il drenaggio delle acque di monte;
- b. il riordino e la ricostituzione di una rete drenante (naturale o artificiale), con recapito nei corsi d'acqua naturali che formano il reticolo idrografico superficiale;
- c. l'utilizzo di vegetazione autoctona o naturalizzata, secondo una riorganizzazione dell'ecomosaico coerente con il modello tradizionale locale;
- d. la riorganizzazione semiologia dell'area coerente con il sistema delle tessiture territoriali locali.

## Articolo 31 duodecies: “Costruzioni esistenti”

### 1. Interventi di trasformazione

1.1. Ferme restando le specificazioni e/o le limitazioni di cui alla Parte Seconda e Terza delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti gli interventi sotto indicati, così come definiti dalle vigenti norme regionali, purché coerenti con i caratteri tipologici, architettonici e formali storicizzati degli edifici e del paesaggio circostante:

- a. Edifici matrice: sono disciplinati, con le relative aree di pertinenza edilizia, dall’articolo 18 delle presenti norme;
- b. Edifici di valore storico – architettonico: sono disciplinati, con le relative aree di pertinenza edilizia, dall’articolo 19 delle presenti norme;
- c. Altri edifici: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e, per gli edifici con destinazione d’uso agricola, trasferimento di volumetrie.

Gli interventi che comportino ristrutturazione urbanistica sono consentiti previa approvazione di apposito Piano attuativo, ovvero, nel caso di edifici con destinazione d’uso agricola, di Programma aziendale; tale Programma, in presenza di ristrutturazioni urbanistiche e/o trasferimenti di volumetrie riguardanti costruzioni con superficie utile lorda superiore a 300 mq, assume valore di Piano attuativo.

Ferme restando le disposizioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme, gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono prevedere la ricostruzione delle volumetrie demolite all’interno delle stesse zone e sottozone urbanistiche nelle quali ricadono gli edifici che sono stati oggetto di demolizione.

La ricostruzione di edifici esistenti, a parità di volume e demoliti per pubblica utilità, è soggetta a intervento diretto.

1.2. La superficie utile lorda massima utilizzabile per le addizioni funzionali, così come definite dalla LR 01/2005 e disciplinate dall’articolo 4, punto 3.2.1.2 delle presenti norme, consentite nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui ai successivi punti 1.3 e 1.4 e applicabili esclusivamente agli edifici principali e agli annessi agricoli, utilizzando una altezza pari a quella dell’unità immobiliare di riferimento, ovvero l’altezza minima richiesta dalla normativa vigente in relazione alle singole destinazioni d’uso in essere, ed escludendo le costruzioni secondarie presenti nelle aree di pertinenza edilizia, per le quali non sono consentite le addizioni funzionali, non potrà superare:

- a. edifici con destinazione d’uso agricola adibiti alla residenza agricola:
  - a.1. unità immobiliari con superficie utile lorda inferiore a 30 mq: non sono consentite addizioni funzionali;
  - a.2. unità immobiliari con superficie utile lorda compresa tra 30 e 80 mq: 20% della superficie utile lorda esistente;
  - a.3. unità immobiliari con superficie utile lorda superiore a 80 mq: 20% della superficie utile lorda esistente fino a un massimo di 25 mq/unità immobiliare.

- b. edifici con destinazione d'uso agricola adibiti ad usi agricolo - produttivi e/o ad attività connesse all'agricoltura:
  - b.1. se appartenenti ad aziende agricole che fanno capo a imprenditori agricoli professionali: 20% della superficie utile lorda esistente, fino a un massimo di 100 mq e di 300 mc;
  - b.2. se non appartenenti ad aziende agricole che fanno capo a imprenditori agricoli professionali ed aventi superficie utile lorda pari ad almeno 30 mq: 20% della superficie utile lorda esistente, fino a un massimo di 25 mq/unità immobiliare.
  
- c. edifici con destinazione d'uso non agricola adibiti alle attività integrate con il territorio rurale, così come previsto dall'articolo 36 bis delle presenti norme, con l'eccezione della residenza: 20% della superficie utile lorda esistente, fino a un massimo di 20 mq/unità immobiliare e comunque, in presenza di più unità immobiliari, fino a un massimo di 50 mq/lotto edificato o complesso edilizio, con esclusione delle unità immobiliari aventi superficie utile lorda inferiore a 30 mq e, comunque, delle costruzioni secondarie presenti nella superficie di pertinenza edilizia, per le quali non sono consentite addizioni funzionali.
  
- d. edifici con destinazione d'uso non agricola adibiti alla residenza:
  - d.1. unità immobiliari con superficie utile lorda inferiore a 30 mq: non sono consentite addizioni funzionali;
  - d.2. unità immobiliari con superficie utile lorda compresa tra 30 e 80 mq: 20% della superficie utile lorda esistente;
  - d.3. unità immobiliari con superficie utile lorda superiore a 80 mq: 20% della superficie utile lorda esistente fino a un massimo di 20 mq/unità immobiliare e comunque, in presenza di più unità immobiliari, di 50 mq/lotto edificato o complesso edilizio, con esclusione delle costruzioni secondarie presenti nella superficie di pertinenza edilizia, per le quali non sono consentite addizioni funzionali.

1.3. Le addizioni funzionali potranno riguardare il rialzamento del sottotetto o lo sbassamento del piano terra, al fine di garantirne l'abitabilità o l'agibilità, a condizione che:

- a. la maggiore altezza ricavabile all'interno dei locali non sia superiore a 0,50 ml;
- b. la maggiore volumetria ricavabile non sia superiore a quella che si otterrebbe moltiplicando la superficie utile lorda aggiuntiva, consentita per le diverse tipologie di edifici sulla base di quanto disposto dal precedente punto 1.2, per l'altezza minima richiesta dalla normativa vigente in relazione alle singole destinazioni d'uso in essere.

La maggiore volumetria ricavabile attraverso il rialzamento del sottotetto o lo sbassamento del piano terra è in ogni caso sostitutiva, in tutto o in parte, di quella ottenibile attraverso gli interventi disciplinati dal precedente punto 1.2.

1.4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione e di ristrutturazione urbanistica potranno essere approvati nell'ambito di progetti organici, che dimostrino coerenza con i caratteri storici, tipologici e architettonici dell'edificio e con i caratteri paesaggistici del contesto rurale. Gli ampliamenti e/o i rialzamenti degli edifici esistenti dovranno rispettare le distanze di cui al D.M. n. 1444/1968 e s.m.i. sulla base delle specificazioni contenute nel Regolamento edilizio comunale.

## 2. Frazionamento e cambio di destinazione d'uso

2.1. Ove non diversamente specificato nella Parte Quarta, Titolo I, Capo I e Capo II delle presenti norme, il frazionamento degli edifici non agricoli e, se operato al di fuori dei Programmi aziendali, degli edifici agricoli, qualora consentito, non potrà comportare la realizzazione di unità immobiliari con superficie utile lorda inferiore a 70 mq. Tale disposizione si applica anche agli edifici realizzati o legittimati dopo l'entrata in vigore delle presenti norme.

2.2. Non è consentito il frazionamento dei fienili esistenti di impianto storico.

## Articolo 31 terdecies: “Nuove costruzioni”

1. Ferme restando le specificazioni e/o le limitazioni di cui alla Parte Seconda e Terza delle presenti norme, ove consentito dalle disposizioni di cui alla Parte Quarta, Titolo I, Capo I, nelle aree agricole del territorio rurale è consentita la costruzione dei seguenti edifici e/o l’installazione dei seguenti manufatti, sulla base dei procedimenti abilitativi e nel rispetto dei caratteri costruttivi definiti dal Regolamento edilizio comunale, fermo restando l’obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle costruzioni esistenti.

### 1.1. Residenze

La costruzione di residenze è consentita, previa approvazione di appositi Programmi aziendali, ad uso degli imprenditori agricoli nel rispetto delle condizioni previste dal DPGR 5R/2007<sup>55</sup>.

Ferme restando le disposizioni della LR 01/2005<sup>56</sup> e del DPGR 9 febbraio 2007, n. 5/R<sup>57</sup>, le nuove unità immobiliari ad uso abitativo, che non potranno avere una superficie utile lorda inferiore a 100 mq/cad, né superiore a 150 mq/cad, potranno essere consentite esclusivamente in presenza di una superficie agraria utilizzata (SAU) comunque non inferiore a sei ettari.

Il Regolamento edilizio comunale ne disciplina specificatamente i caratteri costruttivi, le procedure e le condizioni abilitative.

### 1.2. Manufatti e annessi agricoli

I manufatti agricoli ad uso produttivo, con riferimento alla classificazione degli operatori agricoli di cui all’articolo 31 ter delle presenti norme, si distinguono in:

- a. “manufatti agricoli in materiali leggeri”, ad uso delle aziende “minime” e degli operatori dell’agricoltura amatoriale;
- b. “manufatti agricoli precari”, ad uso di tutte le tipologie di aziende agricole: ad essi sono assimilate le serre temporanee e le serre con copertura stagionale;
- c. “annessi agricoli stabili” ad uso delle aziende “produttive: ad essi sono assimilate le serre con copertura permanente;
- d. “annessi agricoli stabili” non soggetti al rispetto delle superfici fondiari minime eccedenti le capacità produttive aziendali.

Come specificatamente disposto dalla LR 01/2005 i manufatti e gli annessi agricoli, così realizzati e specificatamente disciplinati dai successivi punti del presente articolo, non potranno modificare la loro destinazione d’uso agricola: in caso di inosservanza della suddetta disposizione, essi saranno considerati quali “opere eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali”.

<sup>55</sup> Decreto Presidente Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 5/R, “Regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1”

<sup>56</sup> Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 “Nome per il governo del territorio”

<sup>57</sup> Decreto Presidente Giunta regionale 9 febbraio 2007, n. 5/R “Regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1”

### 1.2.1. Manufatti agricoli in materiali leggeri

1.2.1.1. I manufatti agricoli in materiali leggeri sono strutture necessarie per soddisfare esigenze connesse alla conduzione di fondi agricoli ad opera delle aziende “minime” e degli operatori dell’agricoltura amatoriale che soddisfano i seguenti requisiti:

- a. sono realizzati completamente in legno, senza presupporre alcuna parte in muratura;
- b. sono appoggiati a terra ed eventualmente ancorati, senza presupporre opere di fondazione;
- c. non alterano la morfologia dei luoghi, né tanto meno i caratteri storicizzati del paesaggio, evitando, in particolare, modifiche alla rete drenante naturale e alle sistemazioni idraulico agrarie;
- d. sono utilizzabili come rimessaggio di prodotti, attrezzi e macchinari agricoli, essendo vietato il loro uso abitativo, se pure a titolo temporaneo o saltuario. A tale scopo sono privi di allacciamenti alle reti idriche, elettriche, telefoniche, energetiche.

1.2.1.2. La loro installazione, fatte salve le competenze delle commissioni consultive comunali e degli enti preposti alla tutela dei vincoli, è consentita:

- a. previo rilascio di apposito permesso di costruire e sottoscrizione di atto unilaterale d’obbligo registrato, trascritto e corredato da idonee garanzie fidejussorie per la loro rimozione al cessare delle attività agricole o in caso di trasferimento, anche parziale, della proprietà del fondo;
- b. a condizione che non esistano già, nel fondo interessato, costruzioni stabili o precarie utilizzabili allo stesso scopo e a condizione che le eventuali consistenze abusive esistenti vengano preventivamente rimosse.

1.2.1.3. I manufatti agricoli in materiali leggeri non richiedono la presentazione del Programma aziendale. Il Regolamento edilizio comunale ne disciplina specificatamente i caratteri costruttivi, le procedure e le condizioni abilitative.

1.2.1.4. La superficie dei manufatti in materiali leggeri ad uso delle “aziende minime” non potrà superare i 35 mq.

1.2.1.5. La superficie dei manufatti in materiali leggeri ad uso degli “operatori dell’agricoltura amatoriale” sarà invece determinata in funzione della superficie agraria utilizzata (SAU) che risulti nella disponibilità del richiedente alla data di entrata in vigore delle presenti norme, sulla base dei seguenti parametri (nei fondi con SAU fino a 5.000 mq, risultanti da frazionamenti fondiari avvenuti dopo l’entrata in vigore delle presenti norme, la superficie di riferimento necessaria per installare i manufatti precari dovrà essere raddoppiata):

SAU compresa tra 1.000 e 2.000 mq	fino a 10 mq di SUL
SAU compresa tra 2.001 e 5.000 mq	fino a 12 mq di SUL
SAU compresa tra 5.001 e 10.000 mq	fino a 15 mq di SUL

SAU compresa tra 10.001 e 20.000 mq	fino a 20 mq di SUL
SAU compresa tra 20.001 e 30.000 mq	fino a 25 mq di SUL
SAU superiore a 30.001 mq	fino a 35 mq di SUL

1.2.1.6. Non è comunque consentito realizzare annessi agricoli in materiali leggeri all'interno delle aree sotto elencate: "Aree boscate", "Aree pertinenziali dei corsi d'acqua minori"<sup>58</sup>, "Aree di protezione paesistica", "ANPIL", "Aree di pertinenza degli edifici matrice".

### 1.2.2. Manufatti agricoli precari

1.2.2.1. I manufatti agricoli precari sono strutture leggere, realizzabili da aziende agricole per esigenze strettamente connesse alla conduzione del fondo, che soddisfano contemporaneamente i seguenti requisiti:

- a. presuppongono un periodo di utilizzazione non superiore a 2 anni dalla data di installazione;
- b. sono realizzati in legno o in altri materiali leggeri e facilmente smontabili, senza presupporre alcuna parte in muratura;
- c. sono semplicemente appoggiati a terra ed eventualmente ancorati, senza presupporre opere di fondazione, basamenti o altre opere in muratura;
- d. non alterano in modo permanente i terreni dove sono installati, né tanto meno i caratteri storicizzati del paesaggio, evitando modifiche alla morfologia, alla rete drenante naturale, alle sistemazioni idraulico agrarie;
- e. sono utilizzabili come rimessaggio di prodotti, attrezzi e macchinari agricoli, per la vendita diretta dei prodotti aziendali, nelle forme previste dall'apposito Regolamento comunale delle attività commerciali, o per altri usi connessi alla conduzione aziendale.

1.2.2.2. La loro installazione, fatte salve le competenze delle commissioni consultive comunali e degli enti preposti alla gestione dei vincoli, nonché le restrizioni nelle aree sotto indicate, è consentita previa comunicazione alla Amministrazione Comunale, accompagnata da idonee garanzie per la loro rimozione, nelle modalità definite dal RE.

La comunicazione deve comunque contenere:

- a. le motivazioni, legate alle esigenze produttive, che danno origine alla richiesta;
- b. l'indicazione, su planimetria catastale e su estratto cartografico del Regolamento urbanistico, del punto di installazione;
- c. le caratteristiche costruttive e dimensionali del manufatto;
- d. il periodo di utilizzazione e/o di mantenimento del manufatto, con specificazione delle date di installazione e di rimozione;
- e. una dichiarazione di conformità dell'intervento alla LR 01/2005<sup>59</sup>, al DPGR 9 febbraio 2007, n. 5/R<sup>60</sup>, e alle disposizioni del Regolamento urbanistico.

<sup>58</sup> Se non ad uso delle aziende agricole

<sup>59</sup> Legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio"

<sup>60</sup> Decreto Presidente Giunta regionale 9 febbraio 2007, n. 5/R "Regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1"

Alla comunicazione è allegato l'impegno alla rimozione del manufatto alla scadenza del periodo di utilizzazione e/o di mantenimento. Tale impegno specifica la data della rimozione, comunque non superiore ai quindici giorni successivi alla scadenza del periodo di utilizzazione e/o di mantenimento del manufatto.

Ove perdurino le esigenze che hanno comportato la richiesta di installazione, il manufatto può essere mantenuto, previa ulteriore comunicazione, fermo restando il periodo complessivo di due anni di cui al precedente punto 2.2.1.a del presente articolo.

1.2.2.3. I manufatti agricoli precari non richiedono la presentazione del programma aziendale. Il Regolamento edilizio comunale ne disciplina specificatamente i caratteri costruttivi, le procedure e le condizioni abilitative.

1.2.2.4. Non è comunque consentito installare manufatti precari all'interno delle aree sotto elencate: "Aree boscate", "Aree di protezione paesistica", "Area di pertinenza degli edifici matrice".

#### 1.2.3. Annessi agricoli stabili

1.2.3.1. Gli annessi agricoli stabili sono costruzioni destinate ad usi agricolo - produttivi o di supporto alle attività aziendali. Essi non sono configurabili, né è in alcun modo ammessa la loro destinazione e/o utilizzazione, come residenze, se pure a titolo temporaneo o saltuario.

1.2.3.2. Sono realizzabili ad uso degli imprenditori agricoli, previo riutilizzo prioritario del patrimonio edilizio esistente e previa approvazione di apposito Programma aziendale. Il Regolamento edilizio comunale ne disciplina specificatamente i caratteri costruttivi, le procedure e le condizioni abilitative.

1.2.3.3. Non è consentito realizzare annessi agricoli stabili all'interno delle aree sotto elencate: "Aree boscate", "Aree pertinenziali dei corsi d'acqua minori", "Aree di pertinenza degli edifici matrice". Nelle "Aree di protezione paesistica" la costruzione di annessi stabili è consentita nei casi previsti dall'articolo 25 delle presenti norme.

#### 1.2.4. Annessi agricoli stabili non soggetti al rispetto delle superfici fondiari minime

1.2.4.1. Gli annessi agricoli stabili non soggetti al rispetto delle superfici fondiari minime sono realizzabili ad uso delle aziende produttive e delle aziende minime, di cui all'articolo 31 ter delle presenti norme, che risultino in attività e iscritte alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura e che esercitino, in via prevalente, una delle seguenti attività:

- a. allevamento intensivo di bestiame;
- b. trasformazione/lavorazione e vendita diretta di prodotti prevalentemente aziendali;
- b. allevamento di fauna selvatica;
- c. cinotecnica;
- d. allevamenti zootecnici minori.

1.2.4.2. Le aziende produttive, nonché le aziende minime che mantengono in coltura una SAU superiore a 0,5 unità colturali, così come definite dall'articolo 31 ter delle presenti norme, potranno realizzare, previo rilascio di apposito permesso di costruire, annessi agricoli, comunque commisurati alle dimensioni dell'attività dell'azienda, sulla base dei seguenti parametri:

- a. annessi agricoli stabili: fino a una superficie utile lorda (SUL) massima di 25 mq previo riutilizzo prioritario del patrimonio edilizio esistente;
- b. annessi agricoli in legno o materiali leggeri: fino a una superficie utile lorda (SUL) massima di 50 mq.

1.2.4.3. Tali annessi sono destinati esclusivamente ad usi agricolo - produttivi o di supporto alle attività aziendali. Essi non sono configurabili, né è in alcun modo ammessa la loro destinazione e/o utilizzazione, come residenze, se pure a titolo temporaneo o saltuario.

1.2.4.4. Gli annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiari minime non richiedono la presentazione del Programma aziendale. Il Regolamento edilizio comunale ne disciplina specificatamente i caratteri costruttivi, le procedure e le condizioni abilitative.

1.2.4.5. Non è consentito realizzare annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiari minime all'interno delle aree sotto elencate: "Aree boscate", Aree pertinenziali dei corsi d'acqua minori", Aree di pertinenza degli edifici matrice".

Nelle "Aree di protezione paesistica" la costruzione dei suddetti annessi è consentita nei casi previsti dall'articolo 25 delle presenti norme.

#### 1.2.5. Serre

1.2.5.1. Le serre sono manufatti finalizzati alla produzione agricola o florovivaistica, costituiti da componenti in tutto o in parte trasparenti, atti a consentire il passaggio della luce e la protezione delle colture dagli agenti atmosferici, attraverso una separazione, totale o parziale, dall'ambiente esterno. La loro installazione non potrà comportare una copertura superiore al 50% della superficie del fondo agricolo interessato. Il Regolamento edilizio comunale ne disciplina specificatamente i caratteri costruttivi, le procedure e le condizioni abilitative.

1.2.5.2. La loro installazione è consentita ad uso delle sole aziende agricole, così come definite dall'articolo 31 ter delle presenti norme e come di seguito specificato, previa approvazione del Programma aziendale (serre fisse) ovvero previa comunicazione alla Amm./ne Comunale (serre temporanee o con copertura stagionale), a fronte di comprovate esigenze produttive.

1.2.5.3. Le serre, esistenti o di nuova installazione, si distinguono in:

- a. Serre temporanee o con copertura stagionale.

Sono assimilate ai manufatti agricoli precari di cui al precedente punto 1.2.2 del presente articolo.

Sono realizzate con materiali leggeri (centine e copertura telata non rigida) e semplicemente appoggiate al suolo, senza alcuna alterazione morfologica dello stato dei luoghi e senza particolari opere di ancoraggio, ovvero con struttura portante leggera (in legno o metallo), fissata al suolo con semplici ancoraggi, e con copertura in materiali facilmente asportabili.

Hanno una altezza non superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine e rispettano le seguenti distanze:

- 5,00 ml dalle abitazioni presenti nel fondo;
- 10,00 ml da tutte le altre abitazioni (riducibili a 5,00 ml qualora la serra non abbia aperture nei lati prospicienti le abitazioni);
- 1,50 ml dal confine se l'altezza al culmine è < 5,00 ml (3,00 ml dal confine se l'altezza al culmine è > 5,00 ml);
- dalle strade pubbliche: secondo quanto previsto dal codice della strada.

La loro installazione, fatte salve le competenze delle commissioni consultive comunali e degli enti preposti alla gestione dei vincoli, è consentita alle aziende agricole, così come definite dall'articolo 31 ter delle presenti norme, previa apposita comunicazione secondo le procedure definite dal Regolamento edilizio ed è riferita alla durata del ciclo produttivo, ancorché superiore all'anno. Per le serre con copertura stagionale l'obbligo alla rimozione è riferito alla sola copertura.

Non potranno essere installate serre temporanee e/o con copertura stagionale nelle seguenti aree: "Aree boscate", Aree pertinenziali dei corsi d'acqua minori", "Aree di protezione paesistica", "Aree di pertinenza degli edifici matrice".

#### b. Serre con copertura permanente

Sono assimilate agli annessi stabili di cui al precedente punto 1.2.3 del presente articolo e ne seguono le relative disposizioni.

Sono realizzate con strutture durevoli, di tipo prefabbricato o eseguite in opera, e presentano coperture permanenti, eventualmente dotate di meccanismi che ne consentono l'apertura anche totale in determinati periodi dell'anno. La loro installazione, fatte salve le competenze delle commissioni consultive comunali e degli enti preposti alla gestione dei vincoli, è consentita esclusivamente ad uso delle aziende "produttive", così come definite dall'articolo 31 quater delle presenti norme.

Non potranno essere installate serre con copertura permanente nelle seguenti aree: "Aree boscate", "Aree pertinenziali dei corsi d'acqua minori", "Aree di protezione paesistica", "ANPIL", "Aree di pertinenza degli edifici matrice".

### 1.3. Manufatti precari per il giardinaggio

#### 1.3.1. Definizione

1.3.1.1. Sono strutture leggere, la cui installazione è consentita per soddisfare esigenze tecniche connesse alla conduzione dei giardini pertinenziali. Soddiscano i seguenti requisiti:

- a. sono installabili nelle aree di pertinenza edilizia, così come definite dall'articolo 31 sexies

delle presenti norme;

- b. sono realizzati completamente in legno, metallo e/o vetro senza presupporre parti in muratura,
- c. sono ancorate a terra attraverso limitate opere di fondazione;
- d. non alterano la morfologia dei luoghi, né tanto meno i caratteri storicizzati dei giardini e del paesaggio, evitando, in particolare, modifiche alla rete drenante naturale e alle sistemazioni idraulico agrarie;
- e. sono utilizzabili come rimessaggio di attrezzi e macchinari da giardino, ovvero come ricovero di piante in vaso nella stagione invernale, essendo vietato ogni altro loro uso, se pure a titolo temporaneo o saltuario.

1.3.1.2. La loro installazione è consentita:

- a. previo rilascio di apposito titolo abilitativo, nelle modalità definite dal Regolamento edilizio comunale;
- b. a condizione che non esistano già, nell'area interessata, costruzioni stabili o precarie utilizzabili allo stesso scopo.

1.3.1.3. Il Regolamento edilizio comunale ne disciplina specificatamente i caratteri costruttivi, le procedure e le condizioni abilitative.

1.3.1.4. La superficie coperta dei manufatti sarà determinata in funzione della superficie del giardino che risulti nella disponibilità del richiedente all'atto della richiesta, sulla base dei seguenti parametri:

Superficie giardino inferiore o uguale a 100 mq	fino a 4 mq
Superficie giardino compresa tra 101 e 500 mq	fino a 6 mq
Superficie giardino compresa tra 501 e 1.000 mq	fino a 9 mq
Superficie giardino oltre 1.000 mq	fino a 12 mq

1.3.1.5. Non è comunque consentito installare manufatti precari per il giardinaggio all'interno delle aree sotto elencate: "Aree boscate", "Aree pertinenziali dei corsi d'acqua minori".

#### 1.4. Manufatti precari stagionali per attività non agricole

1.4.1. I "manufatti precari stagionali per attività non agricole" sono strutture leggere ad uso delle attività integrate con il territorio rurale, così come definite dall'articolo 36 bis delle presenti norme.

1.4.2. Essi soddisfano contemporaneamente i seguenti requisiti:

- a. garantiscono il riparo dalle intemperie;
- b. presuppongono una esigenza oggettivamente temporanea per un periodo di utilizzazione

- non superiore a 4 mesi/anno solare;
- c. sono realizzati con struttura portante in legno o metallo e copertura in materiali telati ovvero, se rigidi, facilmente rimovibili, senza presupporre alcuna parte in muratura;
  - d. sono semplicemente appoggiati a terra ed eventualmente ancorati, senza presupporre opere di fondazione, basamenti o altre opere in muratura;
  - e. non alterano in modo permanente le aree dove sono installati, né tanto meno i caratteri storicizzati del paesaggio, evitando modifiche alla morfologia dei terreni, alla rete drenante naturale, alle sistemazioni idraulico agrarie;
  - f. sono utilizzabili come riparo, ricovero o rimessaggio temporaneo per persone, animali, prodotti, strumenti di lavoro, svolgimento di attività.

1.4.3. La loro installazione è consentita, previa comunicazione alla Amministrazione Comunale, a condizione che non esistano già, nel fondo interessato, costruzioni stabili o precarie utilizzabili allo stesso scopo.

1.4.4. Il Regolamento edilizio comunale ne disciplina specificatamente i caratteri costruttivi, le procedure e le condizioni abilitative.

1.4.5. La superficie di ciascun manufatto sarà motivatamente determinata in funzione della attività svolta e non potrà comunque superare i 300 mq di superficie coperta.

1.4.6. Non è comunque consentito installare manufatti precari stagionali all'interno delle aree sotto elencate: "Aree boscate". Nelle "Aree pertinenziali dei corsi d'acqua minori", previa attestazione di un tecnico abilitato circa la compatibilità con le condizioni di rischio idraulico, nelle e nelle "Aree di pertinenza degli edifici matrice" l'installazione di manufatti precari stagionali per le attività non agricole è consentita per i soli usi pubblici e per il tempo strettamente necessario, comunque non superiore a quello sopra indicato.

## 2. Caratteri costruttivi e raccordi con la struttura paesaggistica di riferimento

2.1. Le nuove costruzioni stabili di cui ai punti 1.1, 1.2.3 e 1.2.3.4.b del presente articolo prevedono specificatamente il rispetto dei caratteri costruttivi e dei criteri di raccordo con la struttura paesaggistica di riferimento di seguito indicati:

- ricognizione, interpretazione e riconfigurazione dei sistemi morfologico, idrografico, drenante e vegetazionale;
- coerenza semiologica con le prevalenti tessiture territoriali;
- equipaggiamento vegetale costituito da specie autoctone o naturalizzate e raccordato alla vegetazione presente nella zona, limitando gli interventi di artificializzazione degli spazi aperti pertinenziali;
- costruzioni con caratteri morfotipologici, architettonici e costruttivi tradizionali, localizzate in coerenza con le regole insediative dell'edilizia storica di pari uso;

- viabilità di accesso contenuta e improntata, nei tracciati e nei raccordi con la viabilità principale, a criteri di coerenza con la viabilità di impianto storico;
- accessi e parcheggi con fondo bianco o pavimentato con terre stabilizzate che utilizzino l'inerte locale;
- verifica delle relazioni visuali con le strade e i luoghi di maggiore frequentazione pubblica, limitando gli impatti che alterano in modo significativo lo skyline dei crinali o che interferiscono con gli edifici matrice e degli edifici di particolare valore architettonico, paesaggistico e/o storico-culturale, di cui agli articoli .. e .. delle presenti norme.

2.2. I progetti delle nuove costruzioni dimostrano il rispetto dei caratteri costruttivi e dei criteri di raccordo paesaggistico di cui al precedente punto 2.1.

### 2.3. Specificazioni del Regolamento edilizio comunale

Il Regolamento edilizio comunale disciplina specificatamente, in relazione a ciascuna tipologia di costruzione di cui al presente articolo, i caratteri costruttivi, le procedure e le condizioni abilitative in aggiunta a quanto disposto dalle presenti norme.

### 3. Distanze

Le costruzioni di cui al presente articolo, ove non specificatamente disciplinate, dovranno rispettare le distanze di cui al DM n. 1444/1968 e al Dlgs 285/1992. sulla base delle specificazioni contenute nel Regolamento edilizio comunale.

## Articolo 31 quaterdecies: Opere autonome di corredo degli edifici

### 1. Definizione

Costituiscono opere autonome di corredo degli edifici, soggette ad apposito titolo abilitativo, le piscine, i campi da tennis e le altre attrezzature consimili ad uso privato, nonché le vasche antincendio.

### 2. Condizioni generali di fattibilità delle piscine e delle altre opere di corredo degli edifici

2.1. Ove non inibita da specifiche disposizioni delle presenti norme, la realizzazione delle piscine e delle altre opere di corredo degli edifici, sulla base dei caratteri costruttivi definiti dal RE, è consentita a condizione che:

- a. la realizzazione delle opere avvenga in aree idonee sotto il profilo idrogeologico e/o ambientale;
- b. non si faccia ricorso all'uso di acqua potabile per il riempimento delle piscine, per l'innaffiatura dei campi da tennis e per le altre attività connesse al funzionamento e alla manutenzione delle opere;
- c. piscine:
  - c.1. siano previsti sistemi di svuotamento graduale delle vasche, evitando l'afflusso concentrato di consistenti quantitativi di acqua nei corsi d'acqua ricettori;
  - c.2. siano dimostrate la disponibilità idrica e le modalità di approvvigionamento senza gravare sull'acquedotto pubblico. Per le piscine private, in particolare, l'approvvigionamento idrico deve essere garantito attraverso sistemi di accumulo delle acque meteoriche invernali, ovvero attraverso sistemi di ricircolo biologico a filtrazione naturale delle acque grigie provenienti dalla/e unità immobiliare/i di pertinenza;
  - c.3. la realizzazione della piscina sia subordinata:
    - a un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a cura e spese del proprietario, con il quale questi riconosce la servitù di presa d'acqua per le attività di protezione civile esercitate dagli enti preposti;
    - alla attuazione di idonei impianti che, in caso di necessità, consentano ai mezzi di soccorso la captazione delle acque dall'esterno della proprietà.

### 3. Caratteri costruttivi

3.1. Fatte salve le competenze delle commissioni consultive comunali e degli organi preposti alla gestione dei vincoli, le piscine e le altre opere di corredo degli edifici, sono realizzabili nelle relative aree di pertinenza edilizia. La loro ubicazione deve essere coerente con la semiologia dei luoghi e rispettare i segni storicizzati della tessitura territoriale, evitando la demolizione di sistemazioni storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, viabilità campestre, rete drenante superficiale, ecc.).

3.2. Per ogni edificio, o complesso edilizio unitario, a prescindere dal numero di unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuali frazionamenti, è consentita la realizzazione di una sola piscina, o altra opera autonoma di corredo previa istanza sottoscritta dalla totalità dei condomini.

3.3. Le piscine e le altre opere autonome di corredo devono essere scoperte e non presupporre coperture. La vasca delle piscine deve essere completamente interrata e deve avere una superficie netta non superiore a 100 mq, con rivestimento delle pareti nelle tonalità del grigio, del verde o del marrone, escludendo comunque il colore azzurro.

3.4. Nelle strutture ricettive con più di 20 posti letto, nelle strutture sportive e comunque in quelle aperte al pubblico o di pubblico interesse, la superficie netta della vasca può essere estesa fino a 150 mq e la vasca principale può essere affiancata da una vasca minore con superficie netta non superiore a 50 mq.

3.5. Il vano tecnico, ove non ricavato in costruzioni esistenti fuori terra, deve essere interrato e avere una superficie utile massima di 12,00 mq (20 mq nelle strutture ricettive con più di 20 posti letto, nelle strutture sportive e comunque in quelle aperte al pubblico o di pubblico interesse), con altezza netta, tra pavimento e intradosso del solaio di copertura, non superiore a 2,40 ml. Il ciclo idraulico deve essere a circuito chiuso, con apposito sistema di smaltimento per la svuotatura e per la pulizia stagionale.

#### 4. Vasche antincendio

4.1. La realizzazione delle vasche antincendio, è consentita nel rispetto delle eventuali prescrizioni formulate dalla amministrazione preposta alla gestione del vincolo idrogeologico, a condizione che:

- a. la realizzazione delle opere avvenga in aree idonee sotto il profilo idrogeologico e/o ambientale, evitando di interessare le "aree di protezione paesistica" di cui alla Parte Terza, Titolo Secondo, delle presenti norme;
- b. non si faccia ricorso all'uso di acqua potabile per il riempimento delle vasche;
- c. siano previsti sistemi di svuotamento graduale, evitando l'afflusso concentrato di consistenti quantitativi di acqua nei corsi d'acqua ricettori;
- d. la loro realizzazione avvenga a una distanza massima di 100 m dal limite delle aree coperte da boschi.

5. La specificazione di ulteriori requisiti progettuali delle piscine, delle altre opere autonome di corredo degli edifici e delle vasche antincendio, è demandata al Regolamento edilizio comunale.



*Parte Quarta: Disposizioni per le trasformazioni del territorio*

*Titolo I: Disposizioni per il territorio rurale*

*Capo I: Territorio agricolo*

***Sezione B: “Articolazione strutturale del territorio agricolo”***

**Articolo 31 quindicesimo: Aree agricole**

1. Definizione

Ai fini delle presenti norme, il territorio agricolo è articolato in cinque ambiti (“aree agricole”), riferiti a specifiche caratterizzazioni insediative e/o produttive. Al loro interno, le trasformazioni edilizie e urbanistiche sono disciplinate dalle disposizioni di cui agli articoli seguenti della presente Sezione B, “Articolazione strutturale delle aree agricole”

2. Gli ambiti che articolano il territorio agricolo, individuati dagli elaborati grafici del Regolamento urbanistico e ivi contrassegnati da una apposite sigle, sono i seguenti:

1. Area agricola di interesse primario (E1)
2. Area con prevalente funzione agricola (E2)
3. Area a prevalente funzione agricola dei ripiani di mezza costa (E3)
4. Centro internazionale di studi ed esperienze sociali di Loppiano (E4)
5. Area di connessione tra centri abitati e territorio rurale (E5)

## Articolo 32: “Area agricola di interesse primario (E1)”

### 1. Definizione

Le aree agricole di interesse primario sono quelle che per giacitura, caratteristiche dei suoli e modalità di uso prevalenti sono finalizzate alla permanenza e alla valorizzazione delle attività e delle aziende agricole - produttive.

### 2. Nuove costruzioni<sup>61</sup>

2.1. Agli operatori agricoli, così come definiti all’articolo 31 ter delle presenti norme, è consentito costruire o installare, nel rispetto delle disposizioni di cui all’articolo 31 terdecies:

a. aziende produttive:

- a.1. previo Programma aziendale: residenze agricole, annessi agricoli stabili e serre con copertura permanente;
- a.2. previa comunicazione: manufatti agricoli precari e serre con copertura stagionale.

b. aziende minime:

- b.1. previo permesso di costruire: manufatti agricoli in materiali leggeri;
- b.2. previa comunicazione: manufatti agricoli precari e serre con copertura stagionale.

2.2. Previo rilascio di apposito permesso di costruire è altresì consentita l’installazione dei manufatti precari per il giardinaggio.

### 3. Santa Maria Maddalena

Le tavole grafiche del Regolamento urbanistico individuano, con apposito perimetro e con la sigla **E1a**, il “Borgo rurale di Santa Maria Maddalena”.

Al suo interno, ove non diversamente previsto dalle disposizioni di cui alla Parte Terza delle presenti norme, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica con recupero totale delle volumetrie esistenti per usi residenziali, commerciali (esercizi di vicinato) e produttivi compatibili con la residenza. Al frazionamento delle unità immobiliari non si applicano le soglie minime di cui all’articolo 31 duodecies delle presenti norme.

In caso di demolizione e ricostruzione i nuovi edifici dovranno essere realizzati con le modalità definite dal Regolamento edilizio comunale.

---

<sup>61</sup> Cfr articolo 31 terdecies delle presenti norme (“Nuove costruzioni”)

### **Articolo 33: “Area con prevalente funzione agricola” (E2)**

#### 1. Definizione

Le aree con prevalente funzione agricola sono quelle dove, accanto alla permanenza e alla valorizzazione delle attività agricole e delle attività connesse all’agricoltura, assumono rilevanza, per il presidio territoriale, la tutela ambientale e la valorizzazione dei caratteri storico - culturali del paesaggio rurale, le attività integrate con il territorio rurale.

#### 2. Nuove costruzioni<sup>62</sup>

2.1. Agli operatori agricoli, così come definiti all’articolo 31 ter delle presenti norme, è consentito costruire o installare, nel rispetto delle disposizioni di cui all’articolo 31 terdecies:

- a. aziende produttive:
  - a.1. previo Programma aziendale: residenze agricole, annessi agricoli stabili e serre con copertura permanente;
  - a.2. previa comunicazione: manufatti agricoli precari e serre con copertura stagionale.
  
- b. aziende minime:
  - b.1. previo permesso di costruire: manufatti agricoli in materiali leggeri;
  - b.2. previa comunicazione: manufatti agricoli precari e serre con copertura stagionale.
  
- c. agricoltori amatoriali:
  - c.1. previo permesso di costruire: manufatti agricoli in materiali leggeri.

2.2. Previo rilascio di apposito permesso di costruire, è altresì consentita l’installazione di manufatti precari per il giardinaggio.

---

<sup>62</sup> Cfr articolo 31 terdecies delle presenti norme (“Nuove costruzioni”)

**Articolo 34: “Area con prevalente funzione agricola dei ripiani di mezza costa” (E3)****1. Definizione**

1.1. Le aree con prevalente funzione agricola dei ripiani di mezza costa sono quelle dove assumono particolare rilevanza il recupero e la valorizzazione dei caratteri storico - culturali del paesaggio rurale.

1.2. Come previsto dal Piano strutturale, le zone con prevalente funzione agricola dei ripiani di mezza costa sono sottoposte alla specifica disciplina del Programma di Paesaggio di cui all'articolo 26 bis delle presenti norme.

**2. Nuove costruzioni<sup>63</sup>**

2.1. Agli operatori agricoli, così come definiti all'articolo 31 ter delle presenti norme, è consentito costruire o installare, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 31 terdecies:

a. aziende produttive:

- a.1. previo Programma aziendale: residenze agricole, annessi agricoli stabili e serre con copertura permanente;
- a.2. previa comunicazione: manufatti agricoli precari e serre con copertura stagionale.

2.2. Previo rilascio di apposito permesso di costruire è altresì consentita l'installazione dei manufatti precari per il giardinaggio.

3. I progetti, i Piani attuativi e i Programmi aziendali devono comunque prevedere, previa stipula di apposite convenzioni o atti unilaterali d'obbligo, il mantenimento degli usi agricoli su almeno il 90% del territorio interessato.

---

<sup>63</sup> Cfr articolo 31 terdecies delle presenti norme (“Nuove costruzioni”)

**Articolo 35: “Centro internazionale di studi ed esperienze sociali di Loppiano” (E4)****1. Definizione**

1.1. Comprende le aree dei ripiani di mezza costa dove opera il Centro internazionale di studi ed esperienze sociali di Loppiano.

1.2. Le aree del Centro, pur disciplinate da apposite disposizioni in funzione della specificità delle attività svolte, costituiscono parte integrante del paesaggio rurale della collina e concorrono alla qualificazione e alla ricostituzione dei suoi caratteri identitari: esse sono pertanto sottoposte alla disciplina speciale del Programma di Paesaggio di cui all'articolo 26 bis delle presenti norme.

**3. Disciplina specifica**

3.1. La zona, che costituisce comparto ai sensi dell'Articolo 23 della legge urbanistica n°1150/1942, è disciplinata da un Piano particolareggiato vigente, confermato dal Regolamento urbanistico con le integrazioni e le modifiche di seguito specificate.

3.2. Il Piano particolareggiato vigente (PP) mantiene validità in relazione agli interventi edilizi previsti (15.990 mc. di ristrutturazione urbanistica e 19.210 mc. di nuove costruzioni) e alle destinazioni d'uso per questi definite.

3.3. Detto PP si conforma invece, attraverso una apposita variante, alle seguenti disposizioni.

- a. il perimetro del PP viene modificato così come previsto dalle tavole grafiche in scala 1:5.000 del Regolamento urbanistico;
- b. il PP recepisce le disposizioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme;
- c. il PP comprende e disciplina specificatamente la zona per “Attrezzature religiose” di cui all'Articolo 39, comma 5.1, delle presenti norme;
- d. i caratteri rurali della zona vengono garantiti dalla utilizzazione agricola di almeno il 70% dei terreni;
- e. i caratteri costruttivi e tipologici degli edifici, così come le modalità di sistemazione delle aree esterne ad uso non agricolo, si conformano a quanto previsto dal Programma di paesaggio, di cui all'articolo 26 bis delle presenti norme;
- f. intorno agli edifici esistenti di costruzione recente e con maggiore impatto visuale vengono previste opere di mitigazione costituite da fasce alberate integrate con arbusti, facendo ricorso alle specie elencate nel Regolamento edilizio comunale;
- g. gli interventi di nuova costruzione previsti dal PP sono attuabili alle seguenti condizioni:
  - a. la quantità di acqua disponibile per usi idropotabili deve essere sufficiente a soddisfare il fabbisogno delle utenze attuali e di quelle previste dai nuovi insediamenti;

- b. le necessità idriche ai fini produttivi devono essere assolte attraverso la realizzazione di reti idriche duali;
  - c. le capacità di smaltimento dei reflui del depuratore del capoluogo deve essere sufficiente a soddisfare anche i fabbisogni del Centro internazionale di Loppiano; in caso contrario il Centro dovrà dotarsi di un proprio impianto di depurazione;
  - d. deve essere preventivamente attivata e regolamentata, nell'ambito intercomunale, una discarica per inerti;
  - e. deve essere assicurato lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e la raccolta differenziata di quelli speciali.
- h. sia gli interventi diretti che quelli previsti dal Piano attuativo sono subordinati a quanto disposto dalle indagini geologiche di supporto al suddetto Piano attuativo e da quelle di supporto al Regolamento urbanistico.

3.3. A partire dalla data di entrata in vigore delle presenti norme, qualsiasi intervento che ecceda il restauro e il risanamento conservativo è subordinato al preventivo recepimento nel PP delle disposizioni contenute nel Programma di paesaggio di cui all'articolo 26 bis.

## **Articolo 36: “Area di connessione tra centri abitati e territorio rurale” (E5).**

### 1. Definizione

1.1. Le aree di connessione sono porzioni di territorio non urbanizzato, o con scarsa urbanizzazione, che delimitano i centri abitati e costituiscono l’interfaccia tra questi e il territorio rurale.

1.2. Hanno lo scopo di rendere graduale e ordinato il passaggio verso la campagna, evitando le situazioni di attesa edificatoria e di degrado nell’uso e nella sistemazione dei terreni e favorendo, di contro, l’esercizio delle pratiche agricole periurbane, anche in forma amatoriale.

### 2. Nuove costruzioni<sup>64</sup>

2.1. Agli operatori agricoli, così come definiti all’articolo 31 ter delle presenti norme, è consentito costruire o installare, nel rispetto delle disposizioni di cui all’articolo 31 terdecies:

a. aziende produttive:

- a.1. previo Programma aziendale: annessi agricoli stabili e serre con copertura permanente;
- a.2. previa comunicazione: manufatti agricoli precari e serre con copertura stagionale.

b. aziende minime:

- b.1. previo permesso di costruire: manufatti agricoli in materiali leggeri;
- b.2. previa comunicazione: manufatti agricoli precari e serre con copertura stagionale.

c. agricoltori amatoriali:

- c.1. previo permesso di costruire: manufatti agricoli in materiali leggeri.

2.2. Previo rilascio di apposito permesso di costruire è altresì consentita l’installazione dei manufatti precari per il giardinaggio.

### 3. Orti sociali

3.1. Al loro interno è ammessa la realizzazione di orti sociali in aree appositamente individuate tramite Deliberazione del Consiglio Comunale.

3.2. I suddetti orti, che non potranno interessare le “Aree a disciplina speciale” di cui alla Parte Terza, Titolo II, delle presenti norme, potranno essere realizzati su terreni pubblici, ovvero, previa stipula di apposita convenzione, privati.

3.3. Gli interventi di trasformazione territoriale, nelle aree di cui al precedente punto 3.1 del presente articolo, sono subordinati alla approvazione di un Piano attuativo o di un progetto

---

<sup>64</sup> Cfr articolo 31 terdecies delle presenti norme (“Nuove costruzioni”)

unitario, esteso all'intera area interessata, che ne definisca l'organizzazione interna, gli accessi, gli spazi di sosta, la distribuzione dei locali per il ricovero degli attrezzi.

3.4. La dimensione degli orti, le modalità di delimitazione e/o di recinzione, le caratteristiche costruttive dei rimessaggi per il ricovero degli attrezzi e gli impianti vegetali di struttura (filari alberati, siepi perimetrali, ecc.) dovranno essere disciplinati da un apposito regolamento ("Regolamento Comunale per gli orti sociali"), che sarà predisposto dalla Amministrazione Comunale e che costituirà uno specifico allegato del Regolamento edilizio comunale.

3.5. I rimessaggi non potranno avere una superficie coperta superiore a 6,00 mq/cad e dovranno essere disposti in modo da favorire la massima aggregazione, evitando la proliferazione disordinata delle costruzioni.

*Parte Quarta: Disposizioni per le trasformazioni del territorio*

*Titolo I: Disposizioni per il territorio rurale*

*Capo I: "Territorio agricolo"*

***Sezione C: "Articolazione funzionale del territorio agricolo"***

**Articolo 36 bis: "Disposizioni generali"**

1. Attività agricole e attività connesse e complementari all'agricoltura

1.1. Fatte salve le limitazioni e/o le specificazioni di cui agli altri articoli della presente Sezione C<sup>65</sup>, nel territorio agricolo sono consentite prioritariamente le attività agricole volte alla coltivazione dei terreni, alla selvicoltura e all'allevamento, nonché le attività complementari e connesse all'agricoltura quali:

- a. agriturismo;
- b. trasformazione dei prodotti agricoli a prevalente provenienza aziendale (cantine, frantoi e simili);
- c. lavorazione, promozione e degustazione di prodotti agricoli aziendali;
- d. vendita diretta di prodotti agricoli a prevalente provenienza aziendale;
- e. attività faunistico - venatorie;
- f. servizi di supporto all'agricoltura;
- g. attività cinotecniche;
- h. produzione di energie rinnovabili, tramite impianti eolici e solari a basso impatto paesaggistico e visuale (ferme restando le limitazioni di cui all'articolo 25 delle presenti norme per le "Aree di protezione paesistica" e le limitazioni imposte da norma regionali o nazionali, con particolare riguardo alla LR 11/2011)<sup>66</sup> ;
- i. attività equestri a carattere non agonistico;
- j. attività commerciali di prodotti locali e tradizionali.

2. Attività integrate con il territorio agricolo

2.1. Fatte salve le limitazioni e/o le specificazioni di cui agli altri articoli della presente Sezione C<sup>67</sup>,

---

<sup>65</sup> Norme di attuazione., Parta Quarta, Titolo I, Capo I, Sezione C "Articolazione funzionale del territorio agricolo"

<sup>66</sup> Legge regionale 21 marzo 2011, n. 11, "Disposizioni in materia di installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di energia", Allegato A

<sup>67</sup> Norme di attuazione., Parta Quarta, Titoli I, Capi I, Sezione C "Ambiti funzionali del territorio agricolo"

nel territorio agricolo sono altresì consentite, previo utilizzo del patrimonio edilizio esistente non agricolo, ovvero deruralizzato nelle forme di legge, le seguenti attività e funzioni integrate con il territorio rurale:

- a. la residenza civile, le attività culturali, didattiche, ricreative, sportive, sociali, direzionali;
- b. i servizi pubblici o di interesse pubblico;
- c. il commercio, in esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 100,00 mq;
- d. le attività produttive compatibili, le attività cinotecniche e l'artigianato di servizio;
- e. i depositi all'aperto di sostanze non inquinanti, legati o meno alle attività produttive di cui al punto precedente, solo se ubicati in aree a visibilità interclusa, defilate e marginali rispetto alla viabilità di pubblico transito, in modo da non costituire detrattori visivi. La loro realizzazione è comunque subordinata alla approvazione di un progetto unitario da parte del Consiglio Comunale che ne dimostri, attraverso specifici elaborati, la compatibilità paesaggistica e ambientale con l'intorno territoriale;
- f. i pubblici esercizi (entro il limite dei 50 coperti/esercizio in caso di esercizi di ristoro);
- g. le attività ricettive (entro il limite dei 16 posti letto/esercizio).

2.2. Il recupero ai fini residenziali e ricettivi del patrimonio edilizio esistente non agricolo, ovvero deruralizzato nelle forme di legge, è consentito nei limiti definiti dalle presenti norme per ciascun settore funzionale del territorio agricolo<sup>68</sup>.

3. Le attività esistenti, diverse da quelle sopra elencate, possono permanere nella consistenza attuale fino a dismissione. Gli edifici (o le parti di essi) che le ospitano, nelle more di tale dismissione, possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, con esclusione di qualsiasi incremento di superficie e/o di volumetria.

4. Cambio di destinazione d'uso:

4.1. Edifici con destinazione d'uso agricola

4.1.1. Annessi agricoli

4.1.1.1. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso degli annessi agricoli, stabili o precari, realizzati con apposito titolo abilitativo in applicazione della legge regionale n. 01/2005 s.m.i.

4.1.1.2. Previa deruralizzazione da effettuarsi nelle forme di legge, è invece consentita l'utilizzazione ai fini non agricoli, per gli usi e con le limitazioni di cui al punto 2 del presente articolo, degli annessi realizzati prima dell'entrata in vigore della 01/2005. A servizio del fondo agricolo, se esistente, dovrà comunque essere obbligatoriamente mantenuta una parte dell'annesso, per una superficie utile lorda almeno pari a quella prevista, in relazione alla SAU, per i manufatti agricoli precari di cui all'articolo 31 terdecies delle presenti norme. Tale obbligo non sussiste qualora, a servizio del fondo, esista già un annesso agricolo con le dimensioni suddette.

<sup>68</sup> Vedi articoli 36 quater – 36 undecies

4.1.1.3. In presenza di annessi realizzati nel secondo dopoguerra, ma prima dell'entrata in vigore della LR 01/2005, con strutture prefabbricate non precarie, che costituiscano volumi chiusi e che presentino caratteri di solidità strutturale, la utilizzazione ai fini non agricoli, di cui al precedente punto 4.1.1.2 del presente articolo, potrà avvenire esclusivamente previo intervento di demolizione e ricostruzione, anche con trasferimento delle volumetrie se più coerente con i caratteri paesaggistici delle aree interessate. In ogni caso le volumetrie ricostruite non potranno eccedere quelle ottenute moltiplicando la superficie utile lorda esistente per l'altezza minima richiesta dalle vigenti norme regionali e/o nazionali in relazione alla nuova destinazione d'uso prevista; esse non potranno comunque superare, in alcun caso, le volumetrie esistenti.

#### 4.1.2. Residenze agricole

4.1.2.1. Il cambio di destinazione d'uso ai fini non agricoli, per gli usi e con le limitazioni di cui al punto 2 del presente articolo, degli edifici che ospitano residenze agricole è ammesso secondo le procedure di legge.

#### 4.2. Edifici con destinazione d'uso non agricola.

4.2.1. E' ammesso l'utilizzo ai fini agricoli o per attività complementari e connesse all'agricoltura di costruzioni esistenti con destinazione d'uso non agricola, ancorché legittimate da concessioni in sanatoria.

4.2.2. Ferme restando le limitazioni di cui al precedente punto 2.2 del presente articolo, sono consentiti i cambi di destinazioni d'uso da residenza ad altre attività integrate con il territorio rurale, purché queste risultino compatibili con le caratteristiche storico - architettoniche degli edifici interessati.

**Articolo 36 ter: “Settori funzionali”**

1. Ai fini delle presenti norme, il territorio agricolo è articolato in 8 settori funzionali, per ciascuno dei quali vengono definite le attività consentite, anche attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

2. I settori funzionali che articolano il territorio agricolo, individuati dagli elaborati grafici del Regolamento urbanistico (Elaborato b.2 “Articolazione funzionale del territorio agricolo”, scala 1:10.000) e ivi contrassegnati da una apposita sigla, sono i seguenti:

- Versante boscato occidentale (Af.1)
- Versante sud-occidentale (Af.2)
- Bassa collina (Af.3)
- Collina interna (Af.4)
- Ripiani di mezza costa (Af.5)
- Loppiano (Af.6)
- Collina di Tracolle-Entrata-Bifulcheria (Af7)
- Fondovalle dell’Arno (Af.8)

3. Nei settori funzionali del territorio agricolo, le attività previste dalle presenti norme sono consentite a condizione che:

- a. non producano inquinamento nell’aria (acustico, atmosferico e/o luminoso), nelle acque e/o nel suolo;
- b. comportino trasformazioni territoriali compatibili con i caratteri storicizzati del paesaggio o concorrano a definirne nuove forme evolutive coerenti.

**Articolo 36 quater: “Versante boscato occidentale (Af.1)”****1. Attività consentite**

1.1. Al suo interno sono consentite tutte le attività agricole e le attività complementari e connesse all'agricoltura.

1.2. Nell'ambito delle attività agrituristiche è consentita l'ospitalità in spazi aperti con tende o altri mezzi di pernottamento autonomo.

1.3. Sono altresì consentite le attività integrate con il territorio agricolo, così come definite dall'articolo 36 bis delle presenti norme.

**2. Mutamento della destinazione d'uso di edifici agricoli**

Gli interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso degli edifici agricoli potranno prevedere aree pertinenziali con superficie superiore a 1 ettaro; tale superficie dovrà essere ritagliata in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici (corsi d'acqua, viabilità minore, siepi, aree boscate, ecc.) che caratterizzano l'area oggetto di intervento.

**3. Interventi di recupero ai fini residenziali e ricettivi**

Gli interventi di recupero ai fini residenziali del patrimonio edilizio esistente non agricolo, ovvero deruralizzato nelle forme di legge, sono consentiti entro il limite massimo di 650 mq.

Non sono consentiti interventi di recupero ai fini ricettivi del patrimonio edilizio esistente non agricolo, ovvero deruralizzato nelle forme di legge.

**Articolo 36 quinquies: “Versante sud - occidentale (Af.2)”****1. Attività consentite**

1.1. Al suo interno sono consentite tutte le attività agricole e le attività complementari e connesse all'agricoltura.

1.2. Nell'ambito delle attività agrituristiche è consentita l'ospitalità in spazi aperti con tende o altri mezzi di pernottamento autonomo.

1.3. Sono altresì consentite le attività integrate con il territorio rurale, così come definite dall'articolo 36 bis delle presenti norme.

**2. Mutamento della destinazione d'uso di edifici agricoli**

Gli interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso degli edifici agricoli potranno prevedere aree pertinenziali con superficie superiore a 1 ettaro; tale superficie dovrà essere ritagliata in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici (corsi d'acqua, viabilità minore, siepi, aree boscate, ecc.) che caratterizzano l'area oggetto di intervento.

**3. Interventi di recupero ai fini residenziali e ricettivi**

Gli interventi di recupero ai fini residenziali del patrimonio edilizio esistente non agricolo, ovvero deruralizzato nelle forme di legge, sono consentiti entro il limite massimo di 650 mq.

Gli interventi di recupero ai fini ricettivi del patrimonio edilizio esistente non agricolo, ovvero deruralizzato nelle forme di legge, sono consentiti entro il limite massimo di 18 posti letto.

**Articolo 36 sexies: “Bassa collina (Af.3)”****1. Attività consentite**

1.1. Al suo interno sono consentite tutte le attività agricole e le attività complementari e connesse all'agricoltura.

1.2. Nell'ambito delle attività agrituristiche non è consentita l'ospitalità in spazi aperti con tende o altri mezzi di pernottamento autonomo.

1.3. Sono altresì consentite, quali attività integrate con il territorio rurale, così come definite dall'articolo 36 bis delle presenti norme, la residenza civile, le attività culturali, didattiche, ricreative, sociali e i pubblici servizi.

**2. Mutamento della destinazione d'uso di edifici agricoli**

Gli interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso di edifici agricoli potranno prevedere aree pertinenziali con superficie non superiore a 1 ettaro; tale superficie dovrà essere ritagliata in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici (corsi d'acqua, viabilità minore, siepi, aree boscate, ecc.) che caratterizzano l'area oggetto di intervento.

**3. Interventi di recupero ai fini residenziali e ricettivi**

Gli interventi di recupero ai fini residenziali del patrimonio edilizio esistente non agricolo, ovvero deruralizzato nelle forme di legge, sono consentiti entro il limite massimo di 650 mq.

Gli interventi di recupero ai fini ricettivi del patrimonio edilizio esistente non agricolo, ovvero deruralizzato nelle forme di legge, sono consentiti entro il limite massimo di 48 posti letto.

**Articolo 36 septies: “ Collina interna (Af.4)”****1. Attività consentite**

1.1. Al suo interno sono consentite tutte le attività agricole e le attività complementari e connesse all'agricoltura.

1.2. Nell'ambito delle attività agrituristiche è consentita l'ospitalità in spazi aperti con tende o altri mezzi di pernottamento autonomo.

1.3. Sono altresì consentite le attività integrate con il territorio rurale, così come definite dall'articolo 36 bis delle presenti norme.

**2. Mutamento della destinazione d'uso di edifici agricoli**

Gli interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso degli edifici agricoli potranno prevedere aree pertinenziali con superficie superiore a 1 ettaro; tale superficie dovrà essere ritagliata in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici (corsi d'acqua, viabilità minore, siepi, aree boscate, ecc.) che caratterizzano l'area oggetto di intervento.

**3. Interventi di recupero ai fini residenziali e ricettivi**

Gli interventi di recupero ai fini residenziali del patrimonio edilizio esistente non agricolo, ovvero deruralizzato nelle forme di legge, sono consentiti entro il limite massimo di 650 mq.

Gli interventi di recupero ai fini ricettivi del patrimonio edilizio esistente non agricolo, ovvero deruralizzato nelle forme di legge, sono consentiti entro il limite massimo di 33 posti letto.

## **Articolo 36 octies: “ Ripiani di mezza costa (Af.5)”**

### **1. Attività consentite**

1.1. Al suo interno sono consentite tutte le attività agricole, con l’eccezione degli allevamenti intensivi, e le attività complementari e connesse all’agricoltura.

1.2. Nell’ambito delle attività agrituristiche non è consentita l’ospitalità in spazi aperti con tende o altri mezzi di pernottamento autonomo.

1.3. Sono altresì consentite le attività integrate con il territorio rurale, così come definite dall’articolo 36 bis delle presenti norme, con l’eccezione dei depositi all’aperto.

### **2. Mutamento della destinazione d’uso di edifici agricoli**

Gli interventi che comportano mutamento della destinazione d’uso degli edifici agricoli potranno prevedere aree pertinenziali con superficie non superiore a 1 ettaro; tale superficie dovrà essere ritagliata in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici (corsi d’acqua, viabilità minore, siepi, aree boscate, ecc.) che caratterizzano l’area oggetto di intervento.

### **3. Interventi di recupero ai fini residenziali e ricettivi**

Gli interventi di recupero ai fini residenziali del patrimonio edilizio esistente non agricolo, ovvero deruralizzato nelle forme di legge, sono consentiti entro il limite massimo di 650 mq.

Gli interventi di recupero ai fini ricettivi del patrimonio edilizio esistente non agricolo, ovvero deruralizzato nelle forme di legge, sono consentiti entro il limite massimo di 11 posti letto.

**Articolo 36 novies: “Loppiano (Af.6)”****1. Attività consentite**

1.1. Al suo interno sono consentite tutte le attività agricole, con l’eccezione degli allevamenti intensivi, e le attività complementari e connesse all’agricoltura.

1.2. Nell’ambito delle attività agrituristiche è consentita l’ospitalità in spazi aperti con tende o altri mezzi di pernottamento autonomo.

1.3. Oltre alle attività integrate con il territorio rurale, così come definite dall’articolo 36 bis delle presenti norme, sono consentite le attività legate al culto, all’alta formazione universitaria, alla convegnistica, all’accoglienza.

**2. Mutamento della destinazione d’uso di edifici agricoli**

Gli interventi che comportano mutamento della destinazione d’uso degli edifici agricoli potranno prevedere aree pertinenziali con superficie superiore a 1 ettaro; tale superficie dovrà essere ritagliata in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici (corsi d’acqua, viabilità minore, siepi, aree boscate, ecc.) che caratterizzano l’area oggetto di intervento.

**3. Interventi di recupero ai fini residenziali e ricettivi**

Gli interventi di recupero ai fini residenziali o ricettivi del patrimonio edilizio esistente non agricolo, ovvero deruralizzato nelle forme di legge, sono consentiti entro i limiti previsti dal Piano attuativo vigente.

**Articolo 36 decies: “Collina di Tracolle-Entrata-Bifolcheria (Af.7)”****1. Attività consentite**

1.1. Al suo interno sono consentite tutte le attività agricole, con l’eccezione degli allevamenti intensivi, e le attività complementari e connesse all’agricoltura.

1.2. Nell’ambito delle attività agrituristiche non è consentita l’ospitalità in spazi aperti con tende o altri mezzi di pernottamento autonomo.

1.3. Sono altresì consentite le attività integrate con il territorio rurale, così come definite dall’articolo 36 bis delle presenti norme, con l’eccezione dei depositi all’aperto.

**2. Mutamento della destinazione d’uso di edifici agricoli**

Gli interventi che comportano mutamento della destinazione d’uso degli edifici agricoli potranno prevedere aree pertinenziali con superficie superiore a 1 ettaro; tale superficie dovrà essere ritagliata in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici (corsi d’acqua, viabilità minore, siepi, aree boscate, ecc.) che caratterizzano l’area oggetto di intervento.

**3. Interventi di recupero ai fini residenziali e ricettivi**

Non sono consentiti interventi di recupero ai fini residenziali del patrimonio edilizio esistente non agricolo, ovvero deruralizzato nelle forme di legge.

Gli interventi di recupero ai fini ricettivi del patrimonio edilizio esistente non agricolo, ovvero deruralizzato nelle forme di legge, sono consentiti entro il limite massimo di 150 posti letto.

**Articolo 36 undecies: “Fondovalle dell’Arno (Af.8)”****1. Attività consentite**

1.1. Al suo interno sono consentite tutte le attività agricole, con l’eccezione degli allevamenti intensivi, e le attività complementari e connesse all’agricoltura.

1.2. Nell’ambito delle attività agrituristiche non è consentita l’ospitalità in spazi aperti con tende o altri mezzi di pernottamento autonomo.

1.3. Sono altresì consentite le attività integrate con il territorio rurale, così come definite dall’articolo 36 bis delle presenti norme, con l’eccezione dei depositi all’aperto.

**2. Mutamento della destinazione d’uso di edifici agricoli**

Gli interventi che comportano mutamento della destinazione d’uso degli edifici agricoli potranno prevedere aree pertinenziali con superficie superiore a 1 ettaro; tale superficie dovrà essere ritagliata in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici (corsi d’acqua, viabilità minore, siepi, aree boscate, ecc.) che caratterizzano l’area oggetto di intervento.

**3. Interventi di recupero ai fini residenziali e ricettivi**

Non sono consentiti interventi di recupero ai fini residenziali o ricettivi del patrimonio edilizio esistente non agricolo, ovvero deruralizzato nelle forme di legge.

*Parte Quarta: Disposizioni per le trasformazioni del territorio*

*Titolo I: Disposizioni per il territorio rurale*

**Capo II: "Aree non agricole"**

**Articolo 37: "Verde pubblico (V)"**

1. Sono aree pubbliche o di uso pubblico destinate agli usi ricreativi, alla sosta e al relax e sono sottoposte a esproprio da parte della Amm./ne Comunale.

Quest'ultima potrà, previa apposita convenzione, disciplinare l'uso pubblico di dette aree e garantirne la gestione attraverso il concorso dei privati.

2. Costituisce area per standard ai sensi del DM 1444/1968.

3. Le sistemazioni a verde dovranno essere di carattere estensivo e improntate al mantenimento o al ripristino dei caratteri paesaggistici dell'intorno.

A tale fine, di norma, le sistemazioni a verde dovranno essere costituite da ampi prati, macchie di bosco e fasce alberate perimetrali.

Dovranno essere evitate alterazioni significative alla morfologia dei terreni se non finalizzate a rimodellamenti morfologici atti a garantire l'integrità fisica dei luoghi o il recupero di un loro più coerente inserimento nel paesaggio.

Gli eventuali percorsi interni, così come le aree di sosta, dovranno essere realizzati con fondo in battuto di terra ovvero attraverso l'impiego di terre stabilizzate.

Le costruzioni di qualsiasi tipo, compresi gli eventuali muri a retta, dovranno essere realizzate con finitura in pietra faccia vista o a intonaco tinteggiato; sono vietate le finiture a cemento faccia vista.

Le specie vegetali utilizzabili sono quelle appositamente previste dal Regolamento edilizio comunale.

4. Al suo interno è consentita la realizzazione di piccole e costruzioni di servizio e/o di rimessaggio attrezzi.

Tali costruzioni potranno avere una Superficie Utile Lorda non superiore a 75,00 mq, una altezza in gronda non superiore a 2,40 ml., una altezza al colmo non superiore a 3,50 ml. e dovranno essere realizzate con le caratteristiche costruttive e tipologiche definite dal Regolamento edilizio comunale.

**Articolo 38: “Attrezzature scolastiche di base (Sb)”**

1. Sono aree che ospitano scuole pubbliche.
2. Costituiscono aree per standard ai sensi del DM 1444/1968.
3. Vi sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ampliamento delle costruzioni esistenti secondo i seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: 40% della superficie di pertinenza edilizia
- Altezza massima: 7,50 ml.

4. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica devono essere realizzati nel rispetto delle modalità attuative e tipologiche previste per i nuovi edifici dal Regolamento edilizio comunale.

Le aree esterne di pertinenza devono essere sistemate a verde, facendo ricorso alle specie arboree e arbustive previste dal Regolamento edilizio comunale.

La zona può essere recintata con muri in pietra faccia vista sormontati da ringhiera, ovvero con siepi miste che incorporano una rete metallica di altezza non superiore a 2,00 ml.

### Articolo 39: “Attrezzature di interesse comune (A)”

1. Sono aree che ospitano le attrezzature di interesse comune di seguito indicate e sono individuate dagli elaborati grafici del Regolamento urbanistico con la sigla “A”, seguita da una lettera che ne specifica la tipologia:

- Aa: Attrezzature e servizi tecnico-amministrativi;
- Ac: Attrezzature e servizi per la cultura, la ricreazione e lo spettacolo;
- Aci: Attrezzature cimiteriali;
- Ar: Attrezzature religiose, scuole private per l’infanzia e scuole sacerdotali;
- As: Attrezzature e servizi assistenziali, sanitari e sociali;
- Asp: Attrezzature sportive coperte;
- At: Attrezzature e servizi tecnici.

2. Costituiscono aree per standard ai sensi del DM 1444/1968.

3. A meno di specifiche disposizioni di cui al punto 5 del presente articolo e ferme restando le limitazioni ivi prescritte, vi sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ovvero interventi di nuova costruzione sulla base dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: 40% della superficie di pertinenza edilizia
- Altezza massima: 7,50 ml.

4. Gli interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica devono essere realizzati nel rispetto delle modalità attuative e tipologiche previste per i nuovi edifici dal Regolamento edilizio comunale.

Le aree esterne di pertinenza devono essere sistemate a verde e/o parcheggio, facendo ricorso alle specie arboree e arbustive previste dal Regolamento edilizio comunale.

Le aree possono essere recintate con muri in pietra faccia vista sormontati da ringhiera, ovvero con siepi miste che incorporano una rete metallica di altezza non superiore a 2,00 ml.

5. Disposizioni relative a specifiche aree

Nelle aree di seguito indicate, oltre a quanto previsto dai punti precedenti del presente articolo, valgono le disposizioni che seguono.

#### 5.1. “Attrezzature religiose (Ar)”

5.1.1. Sono aree che ospitano chiese e altre attrezzature per il culto.

5.1.2. Nell’area specificatamente perimetrata dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico e ricadente nel Piano Particolareggiato che disciplina la Zona E4, “Centro internazionale di studi



Gli eventuali raccordi stradali e le aree per la sosta veicolare devono essere realizzati con fondo bianco, ovvero con terre stabilizzate che utilizzino l'inerte locale.

Tutte le strutture devono essere facilmente rimovibili e tali da consentire una agevole reversibilità delle aree al momento della cessazione delle attività.

5.2.4. Gli interventi sono consentiti previa approvazione di un progetto unitario convenzionato esteso all'intera area.

### 5.3. “Attrezzature tecnologiche (At)”

5.3.1. Sono aree che ospitano attrezzature tecnologiche pubbliche, compresi gli impianti di depurazione ubicati a nord del centro abitato di Incisa e a est del centro abitato di Burchio.

5.3.2. Al loro interno è consentita la realizzazione di strutture finalizzate alla erogazione dei servizi pubblici.

5.3.3. Le aree devono essere opportunamente recintate in modo da evitare pericoli per i visitatori occasionali. Al loro intorno devono essere previste, preferenzialmente, schermature vegetali capaci di minimizzare l'impatto visivo, facendo ricorso alle specie vegetali elencate nel Regolamento edilizio comunale.

### 5.4. “Attrezzature cimiteriali (Aci)”

5.4.1. Sono le aree occupate dai cimiteri esistenti e quelle destinate al loro ampliamento.

5.4.2. Possono essere delimitate da muri intonacati e tinteggiati nei colori tradizionali locali, ovvero da muri in pietra faccia vista.

Al loro interno è consentita la realizzazione di costruzioni funebri improntate ai caratteri costruttivi e formali delle architetture locali.

L'arredo vegetale è costituito da specie arboree e arbustive definite dal Regolamento edilizio comunale.

5.4.3. Al loro intorno vigono le fasce di rispetto cimiteriali di cui all'articolo 31 delle presenti norme.

## **Articolo 40: *omissis***

## Articolo 41: “Attrezzature di livello sovracomunale (ALS)”

1. Comprendono le aree a est del centro abitato di Burchio, ricadenti tra il tracciato dell’Autostrada A1 e le linee ferrovie Firenze - Roma e individuate dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico con le sigle **ALS1** e **ALS2**.

### 2. Area ALS1.

2.1. L’area individuata con la sigla ALS1 è destinata ad ospitare attività sportive e ricreative che presuppongono l’uso di mezzi motorizzati.

2.2. Al suo interno è ammessa, previa approvazione di un apposito Piano attuativo convenzionato, la realizzazione di impianti funzionali allo svolgimento delle attività (piste, aree di stazionamento e di manovra, ecc.) e la costruzione dei relativi servizi (spogliatoi, ristoro, servizi igienici, rimessaggi, ecc.) secondo i seguenti parametri:

- SUL:	500 mq
- Altezza massima:	7,5 ml
- Parcheggi privati:	0,15mq/mq di superficie territoriale

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con le caratteristiche costruttive e tipologiche indicate dal Regolamento edilizio comunale.

Le aree per la sosta veicolare dovranno essere realizzate secondo le modalità previste dall’articolo 43 delle presenti norme.

2.3. Il Piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata, dovrà essere esteso a tutto il settore delimitato dal tracciato autostradale, dalla ferrovia e dal Fosso del Burchio, così come previsto dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico

Il Piano attuativo, in aggiunta alla zona per “Attrezzature di livello sovracomunale”, dovrà pertanto comprendere e disciplinare gli assetti territoriali e paesaggistici delle “Aree a disciplina speciale” che ricadono nel settore suddetto (“Area di recupero ambientale” e “Varco”) e dovrà essere accompagnato da una apposita convenzione che disciplini le sistemazioni e gli usi di tali aree.

I terreni che ricadono tra le “Aree a disciplina speciale” dovranno essere sistemati in coerenza con le disposizioni dettate per tali aree dalle presenti norme.

2.4. Il Piano attuativo dovrà garantire la permeabilità di almeno il 50% dei terreni ricadenti nella “Zona per attrezzature di interesse sovracomunale”.

Le acque di pioggia che cadono sulle superfici impermeabilizzate dovranno essere raccolte e cedute al terreno, evitando la loro immissione diretta nel Fosso del Burchio; le acque raccolte dagli

impianti, in particolare, dovranno essere sottoposte a preventiva depurazione atta a trattenere le scorie inquinanti depositate dai mezzi motorizzati.

#### 2.5. Prescrizioni inerenti l'integrità fisica del territorio:

Gli interventi dovranno essere oggetto di opportune indagini geologiche e idrauliche di supporto al Piano attuativo.

### 3. Area ALS2.

3.1. L'area, individuata con la sigla ALS2, ospita strutture per il rimessaggio e lo stazionamento di mezzi pubblici (Amministrazione Comunale, Protezione civile, Servizi antincendio).

3.2. Al suo interno vigono i seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: 60%
- Altezza massima: 7,5 ml.

3.3. L'utilizzazione dell'area deve essere sempre concepita con riferimento a tutto il settore delimitato dal tracciato autostradale, dalla ferrovia Firenze-Roma e dal Rio dei Bagnani e alle "Aree a disciplina speciale" ricadenti al suo interno ("Area di recupero ambientale" e "Varco"). I terreni devono pertanto essere sistemati in coerenza con le disposizioni dettate dalle presenti norme per le suddette aree.

3.4. Tutti i progetti che riguardino l'assetto dell'area si adeguano alle suddette disposizioni e garantiscono, in particolare, la raccolta delle acque di pioggia dalle superfici impermeabilizzate e la loro cessione al terreno, evitando l'immissione diretta nel Rio dei Bagnani.

**Articolo 42: “Insediamenti esistenti a prevalente carattere artigianale e/o industriale (I)”**

1. Comprendono aree dove operano strutture artigianali e/o industriali. Sono individuati dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico attraverso le sigle I1 (Pian dell’Isola) e I2 (stabilimento Bertolotti).
2. Al loro interno sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.
3. Nelle aree di Pian dell’Isola, disciplinate da un Piano attuativo vigente, sono consentite attività artigianali – industriali integrate da attività commerciali, così come attualmente esercitate in medie strutture di vendita del settore merceologico non alimentare.
4. Nelle suddette aree, in presenza di varianti al relativo Piano attuativo e comunque in presenza di ristrutturazioni urbanistiche riguardanti aree con insediamenti esistenti, valgono le disposizioni che seguono.
  - 4.1. Lungo il bordo esterno delle aree deve essere impiantata una barriera verde, di spessore minimo pari a 10,00 ml., costituita da specie arboree e arbustive resistenti alle emissioni inquinanti, in grado di assorbire e trattenere polveri, fumi e rumori. Tale barriera dovrà essere realizzata obbligatoriamente lungo i bordi prospicienti i corsi d’acqua.
  - 4.2. La superficie permeabile non potrà essere inferiore al 25% della superficie fondiaria.
  - 4.3. Le acque di pioggia dovranno essere raccolte, trattate e utilizzate per l’irrigazione delle aree verdi pertinenziali, ovvero cedute al terreno attraverso apposite opere, evitando la loro dispersione o la loro immissione diretta nel sistema fognario.
  - 4.4. Dovrà essere prevista la realizzazione di reti idriche duali e il reimpiego delle acque reflue secondo i disposti della Legge n°36/1994.
  - 4.5. Tutte le opere murarie, di qualsiasi tipo, dovranno essere realizzate con finiture in pietra, legno o laterizio faccia vista ovvero a intonaco tinteggiato.
  - 4.6. I parcheggi dovranno essere realizzati con le modalità definite dall’articolo 43 delle presenti norme.

### **Articolo 42 bis: “Insediamenti esistenti per strutture turistico-ricettive (T)”**

1. Comprendono la Fattoria di Castagneto, con le relative pertinenze dirette, e le aree limitrofe del settore occidentale, fino al complesso edilizio delle Forre.

2. Negli edifici che compongono il complesso della Fattoria di Castagneto sono ammessi gli interventi di cui all’articolo 18 delle presenti norme<sup>69</sup>. Negli edifici che compongono il complesso delle Forre sono ammessi gli interventi di cui all’articolo 19 delle presenti norme<sup>70</sup>.

3. Attraverso il recupero delle volumetrie esistenti e previa approvazione di un Piano attuativo esteso all’intera area, nei complessi della Fattoria di Castagneto e delle Forre è consentita la realizzazione di una struttura turistico – ricettiva alberghiera sulla base dei seguenti parametri:

- |                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| - Posti letto:           | n° 130             |
| - Parcheggi di rotazione | n° 1 stallo/camera |
| - Parcheggi privati      | 1 mq/3,3 mq SUL    |

4. Nell’ambito della volumetria esistente, ovvero, se all’aperto, negli spazi aperti pertinenziali, è altresì consentita la realizzazione di servizi complementari all’attività ricettiva quali: ristorazione, ricreazione, sport, relax, convegnistica, ecc. In particolare è consentita la realizzazione di una piscina e di non più di due campi da tennis inerbiti o in terra battuta.

I parcheggi, che dovranno avere il fondo permeabile, dovranno essere ricavati all’aperto e distribuiti in più postazioni, evitando concentrazioni eccessive di auto.

Tutte le sistemazioni esterne dovranno risultare compatibili con la morfologia dei luoghi ed evitare eccessivi movimenti di terra. Dovranno altresì contemplare sistemi di illuminazione che facciano ricorso a corpi illuminanti schermati nella parte alta e capaci di evitare l’inquinamento luminoso.

5. Gli interventi non dovranno recare pregiudizio ai caratteri storicizzati degli edifici e delle relative aree pertinenziali. Dovranno altresì risultare compatibili con le disposizioni inerenti i caratteri qualitativi del territorio di cui alla Parte terza, Titoli I e II delle presenti norme.

---

<sup>69</sup> Articolo 18: Edifici matrice

<sup>70</sup> Articolo 19: Edifici di valore storico - architettonico

### **Articolo 43: “Parcheggi (P)”**

1. I parcheggi pubblici, appositamente individuati dalla tavole grafiche del Regolamento urbanistico, così come quelli privati o di uso pubblico che saranno realizzati nel territorio rurale sulla base di progetti o Piani attuativi in applicazione delle presenti norme, dovranno uniformarsi alle seguenti disposizioni.

2. Gli spazi per la sosta veicolare saranno ricavati, di norma, nei locali ubicati al piano terreno delle costruzioni, ovvero realizzati all’aperto, utilizzando i terreni meno acclivi e più marginali per le attività agricole.

Non è consentita l’alterazione del profilo morfologico, attraverso scavi e riporti di terra che presuppongano la costruzione di singoli muri a retta. In presenza di situazioni morfologiche sfavorevoli è tuttavia consentito ricavare spazi di sosta all’aperto attraverso la realizzazione di terrazzamenti, previa costruzione di un sistema di muri in pietra faccia vista di altezza non superiore a 1,00 ml. e ampiezza dei terrazzi non inferiore a 10,00 ml.

Non è consentita la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo, a meno di situazioni che, in dipendenza della accentuata acclività dei versanti, consentano di ricavarli soggiacenti, per almeno i 2/3 della sezione trasversale, allo stato naturale dei terreni. I parcheggi così realizzati dovranno comunque prevedere l’interramento delle parti sommitali e laterali fuori terra e la ricostituzione di un profilo morfologico coerente con l’andamento del versante interessato.

3. La distanza minima dei parcheggi a raso dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell’argine del reticolo idrografico superficiale, indicato nelle tavole grafiche del Regolamento urbanistico, non potrà essere inferiore a 10,00 ml.

La distanza minima dei parcheggi interrati, eventualmente realizzabili secondo le disposizioni di cui al punto precedente, non potrà essere inferiore a 25,00 ml.

4. Gli stalli e/o le aree di manovra dovranno avere il fondo in battuto di terra, pavimentato con pietre locali, ovvero realizzato con terre stabilizzate che utilizzino l’inerte locale.

L’eventuale recinzione dovrà essere realizzata con muretti perimetrali in pietra faccia vista di altezza non superiore a 0,50 ml. ovvero con siepi miste che potranno inglobare una rete metallica di altezza non superiore a 1,20 ml.

5. L’ombreggiamento potrà essere assicurato da gruppi di alberi di alto fusto a disposizione irregolare, evitando, di norma, l’impianto di filari alberati ad andamento geometrico.

Le specie utilizzabili sono quelle previste dal Regolamento edilizio comunale.

### **Articolo 44: *omissis***

## **Titolo II** “Disposizioni relative agli ambiti urbani”

### **Capo I** “Disposizioni generali”

#### **Articolo 45: “Finalità e articolazione”**

##### 1. Definizione

##### 1.1. Centro abitato

1.1.1. Per centro abitato si intende un sistema accentrato, polifunzionale e continuo di aree edificate, dotate di servizi e intervallate da strade, piazze, giardini o altri spazi aperti urbanizzati, comprensivo dei lotti liberi interclusi, ubicati all'interno o lungo la linea di bordo.

1.1.2. I centri abitati esistenti nel territorio comunale e disciplinati dal Regolamento urbanistico sono quelli di Incisa, Burchio, Palazzolo, Poggio alla Croce, Le Valli.

1.1.3. All'interno dei centri abitati ricadono gli spazi urbanizzati, disciplinati dalle disposizioni del presente Titolo, sui quali, ai sensi delle vigenti norme regionali<sup>71</sup>, sono consentiti interventi di conservazione o di trasformazione degli edifici e degli spazi aperti.

##### 1.2. Ambito urbano

1.2.1. Per ambito urbano si intende una porzione di territorio costituita da:

- a. centro abitato esistente, così come definito dal punto 1 del presente articolo;
- b. aree di nuovo impianto, esterne al centro abitato, ma interne alla relativa UTOE di riferimento, così come definita dal Piano strutturale, dove si prevedono addizioni edilizie e/o urbanistiche ai tessuti urbani esistenti ai sensi degli articoli 61, 62 e 66 delle presenti norme;
- c. varchi, quali spazi aperti adiacenti ai tratti terminali dei torrenti che attraversano i centri abitati”, ai sensi dell'articolo 49 delle presenti norme;

---

<sup>71</sup> Legge Regionale 3 gennaio 2005, n.1, “Norme per il governo del territorio”, articolo 55, comma 2

d. opere pubbliche di nuova previsione, esterne al centro abitato esistente e alle aree di nuovo impianto,

## 2. Finalità.

Nei centri abitati devono essere prioritariamente garantite l'integrità fisica degli insediamenti, la funzionalità del reticolo idraulico superficiale, l'intercettazione e il convogliamento delle acque di pioggia, la qualità ecologica e formale degli spazi aperti.

Gli interventi di trasformazione sono volti alla riqualificazione morfologica e funzionale, anche attraverso la creazione di nuovi luoghi centrali e la definizione di nuovi assetti nelle aree di frangia. Il sistema della mobilità veicolare viene integrato con percorsi pedonali e ciclabili, atti a consentire e favorire ulteriori modalità di spostamento; il sistema della sosta viene articolato e distribuito in modo capillare all'interno delle aree residenziali, a servizio degli spazi pubblici e a ridosso dei tessuti urbani di vecchio impianto.

## 3. Articolazione.

Il Regolamento urbanistico, attraverso distinti elaborati cartografici in scala 1:2.000 (Elaborati C e D), definisce negli ambiti urbani:

- le prestazioni qualitative e gli interventi di trasformazione fisica (Elaborati C);
- le prestazioni funzionali e le destinazioni d'uso (Elaborati D).

Le prestazioni qualitative e gli interventi di trasformazione fisica definiscono gli obiettivi e le modalità attuative che concorrono alla qualità degli insediamenti e degli spazi aperti.

Le prestazioni funzionali e le destinazioni d'uso definiscono le forme di utilizzazione degli insediamenti e degli spazi aperti e individuano il sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

**Articolo 46: “Prestazioni qualitative e interventi di trasformazione fisica”****1. Prestazioni qualitative**

Le prestazioni qualitative definiscono le modalità attraverso le quali i tessuti urbani contribuiscono alla qualità ecologica e morfologica degli ambiti urbani. Riguardano i tessuti edificati e gli spazi aperti, esistenti o di nuova previsione.

**2. Interventi di trasformazione fisica**

2.1. Nei tessuti edificati esistenti vengono definite le categorie di intervento edilizio consentite sugli edifici, con le modalità di sistemazione delle rispettive aree pertinenziali, e vengono disciplinati i caratteri qualitativi delle aree destinate a costituire le nuove centralità urbane.

2.2. Nelle aree di nuovo impianto vengono definiti, oltre ai parametri edilizi e urbanistici che regolano le nuove edificazioni, i principali elementi che compongono lo spazio pubblico e che garantiscono l'integrazione con i tessuti edificati esistenti.

2.3. Negli spazi aperti, esistenti o di nuova previsione, vengono definite le modalità di sistemazione, nonché le prestazioni ambientali, sociali e formali che tali spazi sono chiamati ad assolvere.

**Articolo 47: *omissis***

## Articolo 48: “Prestazioni funzionali e destinazioni d’uso”

### 1. Prestazioni funzionali

Le prestazioni funzionali definiscono la combinazione delle destinazioni d’uso consentite nei settori urbani a diversa caratterizzazione funzionale (settore urbano funzionale), per favorire l’equilibrata distribuzione delle funzioni, superare le situazioni di monofunzionalità, stimolare la creazione di nuove centralità urbane.

Esse sono definite dalla destinazione d’uso principale del settore urbano funzionale, che costituisce la forma di utilizzazione prevalente degli edifici e degli spazi aperti, e dalle destinazioni d’uso ad essa complementari.

Ove non diversamente disposto dalle presenti norme, la destinazione d’uso principale deve interessare almeno il 75% della superficie utile lorda degli edifici e il 95% della superficie territoriale dei settori urbani funzionali costituiti da spazi aperti.

### 2. Destinazioni d’uso

Le destinazioni d’uso definiscono le funzioni ammesse nei settori urbani funzionali, edificati e non edificati, che compongono il centro abitato.

Costituiscono destinazioni d’uso: la residenza (R), le attività artigianali e/o industriali (I), le attività terziarie (T), le attrezzature scolastiche (S - private: SP), le attrezzature di interesse comune (A - private: AP), il verde (V - privato: VP), i parcheggi (P - privati: PP), i servizi cimiteriali (C), le strutture ferroviarie (FS).

Le suddette destinazioni d’uso comprendono le seguenti articolazioni<sup>72</sup>:

- **Residenza (R):**

- residenza permanente, residenza temporanea, residenza protetta, collegi, convitti, studentati, pensionati.

- **Attività artigianali e/o industriali (I):**

- fabbriche, officine, laboratori, magazzini, depositi coperti e scoperti, trasformazione e/o conservazione di prodotti agricoli, spazi espositivi, spazi per la promozione e la commercializzazione di prodotti aziendali, commercio all’ingrosso, centri di servizio;
- uffici tecnico- amministrativi, mense aziendali e spazi abitativi connessi all’attività principale.

- **Attività terziarie (T):**

- strutture commerciali (**Tc**): esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, mercati, esposizioni merceologiche, artigianato di servizio;
- stazioni di servizio e di distribuzione carburanti (**Ts**);

---

<sup>72</sup> Eventuali ulteriori usi non ricompresi nell’elenco sono da riferire alla categoria con attività più similari

- strutture ricettive e pubblici esercizi (**Tr**): alberghi, ostelli, ristoranti, bar;
- strutture direzionali (**Td**): uffici, banche, centri di ricerca.
  
- *Attrezzature scolastiche* (**S** - private: **SP**):
  - attrezzature scolastiche di base (**Sb**): asili, scuole dell'infanzia, scuole dell'obbligo;
  - attrezzature per l'istruzione superiore (**Si**): scuole secondarie di secondo grado, scuole speciali;
  
- *Attrezzature di interesse comune* (**A** - private: **AP**):
  - attrezzature e servizi assistenziali, sanitari e sociali (**As**): centri di assistenza, case di riposo, ambulatori, poliambulatori, cliniche mediche;
  - attrezzature e servizi per la cultura, la ricreazione e lo spettacolo (**Ac**): musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, centri sociali, circoli ricreativi e culturali;
  - attrezzature religiose (**Ar**): chiese, conventi, oratori; residenza e spazi ricreativi connessi alla funzione principale;
  - attrezzature e servizi tecnici (**At**): impianti per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, depositi comunali, stazioni del trasporto pubblico;
  - attrezzature e servizi tecnico-amministrativi (**Aa**): sedi della Amm./ne Comunale e della Protezione Civile, servizi postali, sedi della giustizia e della pubblica sicurezza;
  - attrezzature sportive coperte (**Asp**): palestre, piscine, campi coperti.
  - attrezzature cimiteriali (**Aci**): cimiteri.
  
- *Verde* (**V** - privato: **VP**):
  - giardini, parchi urbani (**Vu**);
  - verde di arredo stradale (**Vs**);
  - piazze alberate (**Vp**);
  - verde di protezione ambientale (**Va**);
  - verde attrezzato per lo sport (**Vsp**).
  
- *Parcheggi* (**P** - privati: **PP**).

3. Le destinazioni d'uso principali e complementari consentite nei settori urbani funzionali, così come le relative articolazioni e i relativi rapporti quantitativi, sono definite dalle disposizioni di cui alla Parte Quarta, Titolo II, Capo III delle presenti norme.

All'interno dei settori urbani funzionali è ammessa la modifica degli usi in atto con altre forme di utilizzazione consentite dalle disposizioni di zona, nel rispetto dei rapporti quantitativi definiti dal Capo III, "Prestazioni funzionali degli ambiti urbani", del presente Titolo II, "Disposizioni per gli ambiti urbani".

4. Ai sensi della LR n. 01/2005, si ha mutamento della destinazione d'uso di una unità immobiliare quando sia variata la sua utilizzazione attuale in modo da interessare oltre il 35% della superficie

utile o comunque più di 30 mq della suddetta superficie anche con più interventi successivi. Per destinazione d'uso attuale si intende quella che, alla data di entrata in vigore della presente disciplina, risulti in essere da atti pubblici, atti in possesso della pubblica amministrazione, ovvero, in mancanza di questi, dalla posizione catastale.

5. Le funzioni non espressamente richiamate dalle sottocategorie funzionali di cui al presente articolo, o dalle relative articolazioni, possono essere assimilate, previa deliberazione del Consiglio Comunale, a quelle che presentino maggiore attinenza funzionale, nonché carichi urbanistici e ambientali simili. A fronte di funzioni non riconducibili alle fattispecie di cui sopra, si provvede, se del caso, ad apposite varianti al Regolamento urbanistico.

## **Capo II**

### *“Prestazioni qualitative degli ambiti urbani”*

*(Elaborati C in scala 1:2.000)*

#### **Articolo 49: “Varchi (VA)”**

##### 1. Definizione

I varchi sono porzioni di territorio inedificato, adiacente ai corsi d’acqua minori e interno al perimetro dei centri abitati. Comprendono aree di possibile esondazione dei torrenti.

##### 2. Prestazioni qualitative

I varchi garantiscono la continuità ambientale e paesaggistica tra i centri abitati e il territorio aperto attraverso la conservazione degli elementi di naturalità presenti o ricostruibili lungo il corso terminale dei torrenti.

Essi svolgono funzioni di presidio idrogeologico, di mitigazione del clima e di igiene atmosferica attraverso la presenza delle aree boscate; assicurano il mantenimento di aree inondabili prive di edificazioni; accrescono la varietà e la qualità del paesaggio urbano sottolineando, al suo interno, la presenza dei corsi d’acqua; garantiscono la fruizione sociale attraverso percorsi pedonali e aree pubbliche attrezzate.

##### 3. Caratteri costruttivi

All’interno dei varchi ricadono zone di verde pubblico, di verde privato, tratti di viabilità ordinaria, percorsi pedonali.

Nelle zone di verde pubblico e privato dovranno essere conservate e riqualificate le fasce di vegetazione ripariale, così come tutte le altre coperture boschive eventualmente presenti. La sistemazione di tali aree dovrà evitare l’alterazione del profilo morfologico dei versanti, a meno che ciò sia necessario per migliorare le condizioni di stabilità dei terreni e di gestione delle acque.

Nelle zone di verde privato è consentita la realizzazione di giardini e la coltivazione di orti.

Nelle zone di verde pubblico, e in quelle di verde privato ricadenti all’interno di piani attuativi, i nuovi impianti vegetali dovranno prevedere l’utilizzo di specie igrofile in prossimità dei corsi d’acqua e dovranno valorizzare le condizioni di naturalità presenti. Le sistemazioni a verde dovranno avere carattere estensivo. Lungo il bordo esterno dei varchi è consentita la realizzazione di piccoli parcheggi, purché con fondo permeabile.

Gli attraversamenti stradali dovranno minimizzare l'impatto visuale, anche attraverso impianti arborei d'alto fusto in prossimità delle scarpate e delle eventuali opere strutturali di sostegno, e dovranno garantire il deflusso delle acque anche nei periodi di piena.

I percorsi pedonali, sempre consentiti ancorché non individuati specificatamente dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico, dovranno avere il fondo in battuto di terra ovvero realizzato attraverso l'impiego di terre stabilizzate.

4. All'interno dei varchi è sempre possibile realizzare opere idrauliche connesse alla regimazione dei corsi d'acqua e alla sicurezza delle aree limitrofe.

5. Gli edifici esistenti, specificatamente individuati dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico con il simbolo asterisco (\*), potranno essere oggetto di interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume. Sugli edifici classificati di vecchio impianto (individuati con la sigla "Tv" negli Elaborati C in scala 1:2.000) gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti a condizione che non alterino i fronti esterni, le coperture e le quote dei solai.

6. Disposizioni relative a specifiche aree

Nel varco del Fosso di Burchio, in prossimità delle strutture sportive esistenti, sulla base delle procedure previste dall'articolo 62 delle presenti norme, è consentita la realizzazione di una struttura di servizio al verde pubblico esistente, con un solo piano fuori terra e con superficie utile lorda (SUL) non superiore a 250 mq. I caratteri architettonico-costruttivi della struttura dovranno essere conformi a quanto indicato dal Regolamento edilizio comunale.

## **Articolo 50: “Aree verdi di corredo stradale (Vs)”**

### 1. Definizione

Comprendono i filari alberati, semplici o plurimi, disposti parallelamente alla carreggiata, i percorsi pedonali e/o ciclabili che ne seguono il tragitto e le eventuali aree attrezzate per la sosta e il passeggio.

### 2. Prestazioni qualitative

Il verde di corredo stradale svolge funzioni di ombreggiamento, di igiene atmosferica, di qualificazione formale del centro abitato, di spazio per gli spostamenti pedonali e ciclabili.

### 3. Caratteri costruttivi

Nelle aree con larghezza inferiore a 6,00 ml. dovrà essere impiantato un solo filare di alberi; nelle aree con larghezza uguale o superiore a 6,00 ml. dovranno essere impiantati più filari paralleli.

Di norma, qualora la larghezza delle aree lo consenta, si dovrà impiantare un primo filare alberato in aiole adiacenti alla carreggiata stradale; oltre queste si dovrà realizzare il marciapiede o il percorso pedonale/ciclabile, che sarà a sua volta delimitato da un ulteriore filare ubicato in apposite aiole.

Le specie utilizzate, scelte tra quelle specificatamente previste dal Regolamento edilizio comunale, dovranno essere di alto fusto, caducifoglie e con radici profonde.

Le eventuali panchine ubicate lungo i marciapiedi o i percorsi pedonali/ciclabili dovranno poggiare su superfici pavimentate e non dovranno ostacolare gli spostamenti dei pedoni e dei ciclisti.

I caratteri costruttivi dei marciapiedi e dei percorsi sono definiti dalle disposizioni di cui al Titolo II, Capo V, delle presenti norme.

### 4. Attraversamenti

Nelle aree verdi di corredo stradale è consentito realizzare, qualora non diversamente ubicabili, attraversamenti puntuali atti a garantire gli accessi pedonali e carrabili ai lotti edificati.

### 5. Indice di piantumazione

Nelle aree verdi di corredo stradale l'indice di piantumazione non potrà essere inferiore a n°10 alberi di alto fusto/filare/100,00 ml. di ogni lato della strada.

6. L'Amm./ne Comunale ha la facoltà di stabilire se le aree verdi di corredo stradale (Vs) devono essere di proprietà pubblica o privata. Nel caso in cui siano di proprietà privata, esse non costituiscono variazione di zona ai fini delle distanze dalle costruzioni.

**Articolo 51: “Barriera verde (Vb)”****1. Definizione**

Per barriera verde si intende una fascia boscata mista, ad alta densità di impianto, composta da specie arboree ed arbustive resistenti alle emissioni inquinanti, in grado di assorbire polveri, fumi e rumori e di costituire ostacolo visuale.

**2. Prestazioni qualitative**

La barriera verde favorisce l’abbattimento degli inquinamenti atmosferici, acustici e visuali generati dalle infrastrutture viarie e ferroviarie e dalle aree produttive a maggiore impatto ambientale.

**3. Caratteri costruttivi**

Lo spessore minimo delle barriere non potrà essere inferiore a 10,00 ml.

Le specie utilizzabili per la loro realizzazione sono definite dal Regolamento edilizio comunale.

Al loro interno è consentita la costruzione di percorsi pedonali e/o ciclabili.

Per favorire l’abbattimento degli inquinamenti, le barriere verdi potranno essere impiantate su rilevati artificiali di terra.

4. Indice di piantumazione: non inferiore a n°200 alberi di alto fusto e a 2.000 arbusti per ettaro.

**Articolo 52: “Aree verdi di pertinenza fluviale (Vf)”****1. Definizione**

Sono aree inedificate adiacenti al corso dell'Arno e legate al fiume da strette relazioni idrauliche, ambientali e paesaggistiche.

**2. Prestazioni qualitative**

Le aree verdi di pertinenza fluviale consentono l'adeguamento delle opere di regimazione idraulica del fiume in coerenza con le esigenze di qualificazione morfologica, funzionale e formale del centro abitato di Incisa.

Garantiscono la permanenza o la ricostituzione di condizioni di naturalità in prossimità del corso d'acqua.

**3. Caratteri costruttivi**

Al loro interno sono consentite sistemazioni verdi a carattere estensivo per usi ricreativi, attraverso l'uso di specie vegetali igrofile definite dal Regolamento edilizio comunale.

Vi è vietata la realizzazione di parcheggi per autoveicoli e di costruzioni edilizie ancorché precarie.

Vi è ammessa la realizzazione di percorsi pedonali/ciclabili e di spazi attrezzati per la sosta dei pedoni e delle biciclette, nonché la sistemazione di tratti puntuali delle rive per ospitare attività sociali che favoriscano la fruizione del fiume (accessi, spiagge, campi di pesca sportiva, attracco di barche e canoe, ecc.).

4. Indice di piantumazione: non inferiore a 50 alberi di alto fusto per ettaro.

**Articolo 53: “Aree di rigenerazione ambientale dei tessuti edificati (Vr)”****1. Definizione**

Sono aree verdi inedificate, pubbliche o private, interne ai tessuti urbani.

**2. Prestazioni qualitative**

Svolgono funzioni di compensazione ambientale all'interno dei tessuti edificati, contribuiscono a migliorare l'igiene atmosferica, a mitigare il clima, ad aumentare la permeabilità dei suoli.

Formano un sistema di spazi aperti che caratterizza il paesaggio urbano e ne aumenta la qualità formale.

Costituiscono luoghi di incontro sociale, di ricreazione e di relax.

**3. Caratteri costruttivi**

Le sistemazioni a verde potranno essere integrate con attrezzature per il gioco, il passeggio e la sosta, nonché con percorsi ciclabili e parcheggi per le biciclette.

Nelle aree pubbliche o di uso pubblico, così come definite dagli elaborati grafici “D” del Regolamento urbanistico, sulla base delle procedure se del caso previste dalle presenti norme in relazione a specifiche aree, è consentita la realizzazione di piccole costruzioni di servizio (rimessaggi, servizi igienici, ristoro, ecc.), con una superficie utile lorda (SUL) non superiore a 250 mq/area e con sviluppo di un solo piano fuori terra.

Le specie vegetali utilizzabili per la sistemazione delle aree, così come i caratteri costruttivi delle costruzioni di servizio, sono definite dal Regolamento edilizio comunale.

**4. Indice di piantumazione: non inferiore a 60 alberi di alto fusto per ettaro.**

## Articolo 54: “Aree verdi per lo sport (Vsp)”

### 1. Definizione

Sono aree verdi, di proprietà pubblica o aperte al pubblico, che ospitano attrezzature sportive all’aperto.

### 2. Prestazioni qualitative

Integrano le aree di rigenerazione ambientale per quanto attiene le funzioni qualitative di carattere ambientale e formale.

Assolvono funzioni sociali legate alla attività motorie all’aria aperta e in particolare alle attività sportive a carattere agonistico.

### 3. Caratteri costruttivi

Le attrezzature sportive dovranno essere inserite in una sistemazione paesaggistica delle aree che privilegi il raccordo morfologico con il sistema urbano degli spazi aperti.

Le specie vegetali utilizzabili sono previste dal Regolamento edilizio comunale.

Vi è consentita la realizzazione di costruzioni di servizio, secondo le modalità costruttive definite dal Regolamento edilizio comunale e nel rispetto dei seguenti parametri:

Rapporto di copertura:	5%
Altezza massima:	4,00 ml.
Indice di permeabilità:	non inferiore al 90% della superficie fondiaria.
Indice di piantumazione:	non inferiore a 40 alberi di alto fusto per ettaro.
Distanza dai confini:	5,00 ml.
Distanza da edifici frontistanti:	10,00 ml.
Distanza dalle strade pubbliche:	secondo gli allineamenti indicati dall’Ufficio Tecnico Comunale.

Nell’area sportiva del Mezzule le costruzioni di servizio agli impianti sportivi non potranno comunque avere una superficie utile lorda (SUL) superiore a 150 mq. In aggiunta a quanto previsto e limitatamente a un solo campo da tennis, potrà altresì essere installata una copertura di tipo retrattile ad autorizzazione stagionale.

4. Al loro interno è consentita la realizzazione di parcheggi per autovetture e biciclette purché con fondo permeabile (battuto di terra, grigliato erboso, terre stabilizzate, ecc.); i parcheggi per autovetture potranno essere realizzati solo se necessari ad assicurare la funzionalità delle aree e delle relative attrezzature.

## Articolo 55: “Parcheggi (P)”

### 1. Definizione

Sono aree attrezzate, di proprietà pubblica o privata, che garantiscono la sosta dei mezzi di trasporto veicolare e/o ciclabile.

### 2. Prestazioni funzionali

Favoriscono l'accessibilità ai servizi e alle strutture di pubblico interesse e limitano la sosta spontanea lungo i bordi stradali.

Conservano la permeabilità dei terreni, ovvero sono dotati di sistemi di raccolta e di ritenzione anche temporanea delle acque meteoriche.

Contribuiscono alla qualificazione formale dei centri abitati attraverso gli equipaggiamenti vegetali e le componenti di arredo urbano.

### 3. Caratteri costruttivi

Tutti i parcheggi dovranno prevedere almeno il 20% della superficie di parcheggio destinata alla sosta dei ciclomotori e almeno il 10% destinata alla sosta delle biciclette, con stalli aventi le dimensioni minime di 1,00 x 2,00 ml./cadauno. Per consentire la sosta delle biciclette, nelle relative aree di stazionamento dovranno essere ubicate apposite rastrelliere.

Gli spazi di accesso e di manovra potranno avere il fondo asfaltato, mentre gli stalli di sosta dovranno essere realizzati con fondo permeabile o semipermeabile (grigliato erboso, terre stabilizzate, masselli autobloccanti in cls, ecc.). Le acque di pioggia non infiltrate nel terreno dovranno essere raccolte e convogliate in aree con superficie permeabile, ovvero ritenute, anche temporaneamente, evitando il loro convogliamento immediato nel sistema fognario o nei corsi d'acqua.

I parcheggi con larghezza superiore a 15,00 ml. dovranno prevedere una aiola alberata, parallela alla strada, di larghezza pari a 2,00 ml. eventualmente affiancata dal marciapiede.

Gli stalli, con dimensioni non inferiori a 2,50 x 3,00 ml, dovranno essere ombreggiati con specie arboree di alto fusto indicate dal Regolamento edilizio comunale.

Per quanto possibile si dovrà provvedere al contenimento visuale dei veicoli in sosta, attraverso siepi, dossi inverditi, scarpate addossate a muri perimetrali o altri sistemi similari.

### 4. Indice di piantumazione: non inferiore a 100 alberi di alto fusto per ettaro.<sup>73</sup>

---

<sup>73</sup> Uno ogni quattro stalli, comprensivi degli spazi di manovra e stimati in 25 mq./stallo

## **Articolo 56: “Tessuti urbani di vecchio impianto (Tv)”**

### **1. Definizione**

Sono i tessuti urbani di impianto storico, con edifici a fronte lineare continuo su strada, edifici isolati, aree pertinenziali e spazi aperti connessi a varia destinazione d’uso (strade, piazze, verde pubblico, verde privato, ecc.).

Al loro interno possono ricadere edifici e spazi aperti di impianto recente, che rappresentano episodi di discontinuità tipologica comunque inseriti nella morfologia del tessuto.

Sono individuati dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico con la sigla “**Tv**”.

### **2. Prestazioni qualitative**

Nel loro insieme costituiscono parti peculiari e identificative dei centri abitati.

Garantiscono la permanenza o il recupero dei caratteri tipologici, spaziali, figurativi e funzionali storicizzati, evitandone la banalizzazione e la omologazione ai caratteri dei tessuti recenti.

Favoriscono la fruizione pedonale e il recupero del rapporto diretto tra edifici e spazi aperti di uso pubblico.

Costituiscono tessuti urbani da conservare negli assetti attuali, ovvero da sottoporre, con interventi mirati, al recupero di condizioni di coerenza con i caratteri storicizzati prevalenti del tessuto.

### **3. Caratteri costruttivi**

Gli interventi di rifacimento dei fronti esterni e delle coperture degli edifici dovranno prevedere il ricorso ai materiali e alle coloriture specificatamente definiti dal Regolamento edilizio comunale. Le coperture dovranno comunque essere realizzate con falde inclinate e con manto di laterizio.

Nelle aree di pertinenza degli edifici e negli spazi aperti di uso pubblico o privato gli eventuali muri di sostegno o di recinzione dovranno essere realizzati in pietra locale o con finitura a intonaco; è vietata la realizzazione di muri in cemento faccia vista.

Nelle aree ad uso pedonale, siano esse costituite da marciapiedi, percorsi pubblici o privati, le pavimentazioni dovranno essere realizzate con pietra locale ovvero con terre stabilizzate; le piazze, i parcheggi e gli slarghi dovranno essere pavimentati in pietra o asfaltati. In ogni caso è vietato l’uso di masselli autobloccanti di cemento e di altri materiali incongrui con il carattere storicizzato dei tessuti.

Nelle aree pertinenziali degli edifici e negli spazi aperti non pavimentati dovrà essere garantita la permeabilità dei suoli; in ogni caso le acque di pioggia dovranno essere intercettate attraverso adeguate opere di drenaggio superficiale o profondo e convogliate verso i fossi limitrofi ovvero verso la rete fognaria.

L’indice di piantumazione non potrà essere inferiore a 40 alberi di alto fusto per ettaro.

### **4. Interventi consentiti**

4.1. Negli edifici storici sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e, con l'eccezione di quelli notificati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e di quelli ad essi parificati, interventi di ristrutturazione edilizia, con l'eccezione delle addizioni funzionali, che non alterino i fronti esterni, le coperture e le quote dei solai.

E' comunque vietato il cambio di destinazione d'uso in residenza dei locali ubicati al piano terra degli edifici e, in particolare, di quelli ad uso commerciale e/o artigianale.

4.2. Negli edifici di impianto recente, specificatamente individuati dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico con il simbolo asterisco (\*), sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Le addizioni funzionali, così come definite dalla LR 01/2005 e disciplinate dall'articolo 4, punto 3.2.1.2 delle presenti norme, sono consentite nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia e devono comportare la realizzazione di un corpo di fabbrica organicamente integrato con l'edificio esistente<sup>74</sup>, evitando costruzioni su pilotis e balconi o terrazze a sbalzo. La superficie utile lorda massima utilizzabile per le suddette addizioni funzionali non potrà superare il 20% della superficie utile lorda di ogni unità immobiliare esistente alla data di approvazione del Regolamento urbanistico e comunque i 20 mq di superficie utile lorda (SUL), con esclusione delle costruzioni secondarie presenti nella superficie di pertinenza edilizia, per le quali non sono consentite addizioni funzionali. Gli elaborati grafici di progetto dovranno evidenziare con chiarezza che, a intervento ultimato:

- a. la superficie coperta complessiva non supera il 40% della superficie complessiva del lotto di pertinenza dell'edificio, mentre la superficie impermeabilizzata non supera il 60%. In presenza di lotti che, già allo stato attuale, vedono il superamento delle suddette soglie, l'intervento è fattibile se non produce, direttamente o indirettamente, una ulteriore diminuzione della superficie coperta e della superficie permeabile del lotto;
- b. risultano soddisfatte le dotazioni di parcheggi richieste dalle vigenti norme regionali e nazionali;
- c. risultano rispettate le distanze di cui al D.M. n. 1444/1968<sup>75</sup>.

Gli elaborati di progetto sono accompagnati da una dichiarazione con la quale il richiedente e il progettista attestano il rispetto delle suddette condizioni.

4.3. In presenza di interventi che interessino un intero edificio, i rifacimenti dei fronti esterni e delle coperture dovranno prevedere il ricorso ai materiali e alle coloriture definiti dal Regolamento edilizio comunale.

4.4. Nelle aree per standards che ospitano attrezzature di interesse comune e attrezzature scolastiche, di cui agli articoli 71 e 72 delle presenti norme, sono consentiti, nel rispetto delle

<sup>74</sup> Rialzamento della parte più bassa dell'organismo edilizio, realizzazione di un corpo di fabbrica a un piano in comunione con l'edificio esistente, ecc:

<sup>75</sup> Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, già citato

disposizioni di cui al presente articolo, interventi di potenziamento e di adeguamento funzionale sulla base dei seguenti parametri:

- rapporto di copertura: 40% della superficie fondiaria
- distanze: secondo il DM 1444/68

4.5. Le costruzioni secondarie presenti nelle aree di pertinenza edilizia, purché legittime, potranno essere demolite e ricostruite con le stesse quantità volumetriche, o con quantità inferiori, secondo criteri di maggiore coerenza nei confronti dell'edificio di riferimento, anche con diversa collocazione nel lotto.

## **Articolo 57: “Tessuti urbani soggetti a rischio idraulico (Ti)”**

### 1. Definizione

Sono tessuti urbani classificati a rischio idraulico molto elevato dall’Autorità di Bacino del Fiume Arno ai sensi del D.L. 180/1998 e successive modifiche e integrazioni (Legge 267/1998 e Legge 226/1999) o comunque ricadenti in aree comprese tra tali ambiti e il fiume.

Sono individuati dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico con la sigla “Ti”.

### 2. Prestazioni qualitative

Consentono gli interventi idraulici volti a rimuovere le condizioni di rischio e ad assicurare la sicurezza degli insediamenti, migliorando le condizioni di funzionalità idraulica e diminuendo il rischio di inondazione a valle.

Congelano i carichi urbanistici esistenti, in attesa delle opere volte a eliminare le condizioni di rischio presenti.

### 3. Caratteri costruttivi

Tutte le opere murarie, di qualsiasi tipo, dovranno essere realizzate con finiture in pietra o laterizio faccia vista ovvero a intonaco tinteggiato.

Nelle aree pertinenziali degli edifici e negli spazi aperti non pavimentati dovrà essere assicurata la permeabilità del 90% dei suoli.

L’indice di piantumazione non dovrà essere inferiore a 40 alberi di alto fusto per ettaro.

### 4. Interventi consentiti

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che non comportino aumento di Superficie Utile Lorda, di volume e, a meno di opere preventive che garantiscano la sicurezza idraulica, di carico urbanistico. Sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica che non comportino aumento di Superficie Utile Lorda e di volume, con esclusione dei volumi interrati, purché realizzati in condizioni di sicurezza idraulica.

La rete viaria e le infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico potranno essere oggetto di interventi di adeguamento, di ristrutturazione o di nuova realizzazione purché non concorrano a incrementare il carico insediativo del tessuto e siano attuati in condizioni di sicurezza idraulica.

Qualora, a seguito di adeguati interventi di risanamento idraulico, i tessuti di cui al presente articolo venissero esclusi da quelli classificati a rischio idraulico molto elevato (ai sensi del D.L. 180/1998 e successive modifiche e integrazioni), essi potranno essere classificati quali “Tessuti urbani di formazione recente” e soggetti conseguentemente alla disciplina di cui all’Articolo 58 delle presenti norme.

## **Articolo 58: “Tessuti urbani di formazione recente a prevalente carattere residenziale (Tr)”**

### 1. Definizione

Sono tessuti urbani formatisi prevalentemente a partire dagli anni '60.

Sono costituiti da tessuti residenziali con presenza di servizi pubblici o di uso pubblico, pubblici esercizi, spazi aperti destinati a verde pubblico e privato.

Sono individuati dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico con la sigla “Tr.

### 2. Prestazioni qualitative

Perseguono obiettivi di riqualificazione morfologica e funzionale dei tessuti edificati, di completamento delle infrastrutture pubbliche, di miglioramento della qualità urbana.

Favoriscono gli spostamenti pedonali e ciclabili e li integrano con il sistema della mobilità veicolare.

Incrementano le dotazioni di verde ai fini dell'igiene ambientale.

### 3. Caratteri costruttivi

Gli interventi di ricostruzione a seguito di demolizioni potranno prevedere la realizzazione di edifici con non più di due piani fuori terra oltre il seminterrato. Le coperture dovranno essere realizzate con falde inclinate e manto di copertura in laterizio.

Tutte le opere murarie, di qualsiasi tipo, dovranno essere realizzate con finiture in pietra o laterizio faccia vista ovvero a intonaco tinteggiato.

### 4. Interventi consentiti

4.1. Gli interventi di cui al presente comma sono consentiti nel rispetto delle distanze di cui al D.M. n. 1444/1968<sup>76</sup>, ferme restando le specificazioni e/o le limitazioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme.

4.2. Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi sotto indicati. Essi si attuano direttamente, sulla base di regolare titolo abilitativo, ovvero, in presenza di interventi di ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di apposito Piano attuativo:

- a. Edifici matrice: sono disciplinati, con le relative aree di pertinenza, dall'articolo 18 delle presenti norme.
- b. Edifici di valore storico-architettonico: sono disciplinati, con le relative aree di pertinenza, dall'articolo 19 delle presenti norme.
- c. Altri edifici: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica.
- d. Gli interventi che comportino ristrutturazione urbanistica sono consentiti previa approvazione di apposito Piano attuativo.

<sup>76</sup> Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, già citato

4.3. La superficie utile lorda massima utilizzabile per le addizioni funzionali, così come definite dalla LR 01/2005 e disciplinate dall'articolo 4, punto 3.2.1.2 delle presenti norme, consentite nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, non potrà superare il 20% della superficie utile lorda di ogni unità immobiliare esistente alla data di approvazione del Regolamento urbanistico e comunque i 20 mq di superficie utile lorda (SUL), con esclusione delle costruzioni secondarie presenti nella superficie di pertinenza edilizia, per le quali non sono consentite addizioni funzionali.

4.4. Le suddette addizioni funzionali potranno riguardare il rialzamento del sottotetto o lo sbassamento del piano terra, al fine di garantirne l'abitabilità o l'agibilità, a condizione che:

- a. la maggiore altezza ricavabile all'interno dei locali non sia superiore a 0,50 ml;
- b. la maggiore volumetria ricavabile non sia superiore a quella che si otterrebbe moltiplicando la superficie utile lorda aggiuntiva, consentita nei limiti di cui al precedente punto 4.3 del presente articolo, per l'altezza minima richiesta dalla normativa vigente in relazione alle singole destinazioni d'uso in essere. Detta volumetria è in ogni caso sostitutiva, in tutto o in parte, di quella ottenibile attraverso l'incremento del 10% della superficie utile lorda dell'unità immobiliare interessata.

4.5. Gli elaborati grafici di progetto dovranno evidenziare con chiarezza che, a intervento ultimato:

- a. la superficie coperta complessiva non supera il 40% della superficie complessiva del lotto di pertinenza dell'edificio, mentre la superficie impermeabilizzata non supera il 60%. In presenza di lotti che, già allo stato attuale, vedono il superamento delle suddette soglie, l'intervento è fattibile se non produce, direttamente o indirettamente, una ulteriore diminuzione della superficie coperta e della superficie permeabile del lotto;
- b. risultano soddisfatte le dotazioni di parcheggi richieste dalle vigenti norme regionali e nazionali;
- c. risultano rispettate le distanze di cui al D.M. n. 1444/1968<sup>77</sup>.

Gli elaborati di progetto sono accompagnati da una dichiarazione con la quale il richiedente e il progettista attestano il rispetto delle suddette condizioni.

4.6. Gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica dovranno migliorare le condizioni ambientali e paesaggistiche esistenti, garantendo in particolare:

- a. una superficie coperta non superiore al 40% della superficie complessiva del lotto di pertinenza dell'edificio;
- b. una superficie permeabile pari ad almeno il 40% della superficie complessiva del lotto di pertinenza dell'edificio;
- c. un indice di piantumazione pari ad almeno n. 50 alberi di alto fusto/ettaro, con ubicazione preferenziale lungo il bordo strada o lungo direttrici funzionali alla costituzione di reti

---

<sup>77</sup> Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, già citato

ecologiche locali;

- d. una dotazione di parcheggi almeno pari a quella richiesta dalle vigenti norme regionali e/o nazionali, con una dotazione minima per la residenza di n. 2 posti auto/unità immobiliare, realizzabili anche nel sottosuolo;
- e. il rispetto delle distanze di cui al D.M. n. 1444/1968<sup>78</sup>.

4.7. Nelle aree per standards che ospitano attrezzature di interesse comune e attrezzature scolastiche, di cui agli articoli 71 e 72 delle presenti norme, sono consentiti, nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo, interventi di potenziamento e di adeguamento funzionale sulla base dei seguenti parametri:

- rapporto di copertura: 40% della superficie fondiaria
- distanze: secondo il DM 1444/68

---

<sup>78</sup> Idem

**Articolo 59: “Tessuti urbani da ricostruire (Tri)”.****1. Definizione**

Comprendono le parti dei centri abitati con edifici crollati o diruti per i quali è ammessa la ricostruzione.

Sono individuati dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico con la sigla “Tri”.

**2. Prestazioni qualitative**

Concorrono alla riqualificazione e al completamento dei centri abitati attraverso la ricostituzione della continuità edilizia lungo i fronti stradali.

**3. Caratteri costruttivi e interventi ammessi**

In presenza di documenti attestanti la consistenza degli edifici originari potrà essere ricostruita una volumetria pari a quella antecedente al crollo. La ricostruzione degli edifici crollati o diruti dovrà prevedere l’allineamento dei nuovi corpi di fabbrica alla strada principale di servizio ai lotti.

## **Articolo 60: “Tessuti urbani di formazione recente a prevalente carattere artigianale e industriale (TI)”**

### 1. Definizione

Sono le aree produttive al margine dei centri abitati, caratterizzate dalla presenza prevalente di grandi edifici ad uso artigianale e industriale inframezzati o integrati da residenze.

Sono individuati dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico con la sigla “TI”.

### 2. Prestazioni qualitative

Costituiscono parte integrante del tessuto produttivo del Valdarno Superiore e ospitano strutture artigianali di servizio non ubicabili nei tessuti residenziali.

Compensano la presenza di vaste superfici minerali e impermeabilizzate attraverso sistemi di raccolta/convogliamento delle acque meteoriche e attraverso la dotazione di un equipaggiamento vegetale con funzione di qualificazione formale e di igiene urbana.

### 3. Caratteri costruttivi

In presenza di interventi di rifacimento dei fronti esterni o di nuove costruzioni si dovrà fare ricorso ai materiali e alle coloriture previste dal Regolamento edilizio comunale.

Le aree pertinenziali degli edifici dovranno garantire, a meno di comprovata impossibilità, la permeabilità dei suoli secondo i parametri a seguito riportati. Le acque di pioggia dovranno comunque essere raccolte, trattate e utilizzate per l'irrigazione delle aree verdi pertinenziali ovvero cedute al terreno attraverso apposite opere, evitando, di norma, la loro dispersione o la loro immissione diretta nel sistema fognario e nei fossi limitrofi.

Lungo il perimetro dei lotti, non occupato da edifici, dovranno essere messi a dimora alberi di alto fusto secondo gli indici a seguito riportati.

### 4. Interventi consentiti

#### 4.1. Categorie di intervento

Vi sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia. Sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione previa approvazione di appositi Piani attuativi.

#### 4.2. Addizioni funzionali

4.2.1. La superficie utile lorda massima utilizzabile per le addizioni funzionali così come definite dalla LR 01/2005 e disciplinate dall'articolo 4, punto 3.2.1.2 delle presenti norme, consentite nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, non potrà superare il 20% della superficie utile lorda (SUL) di ogni unità immobiliare esistente alla data di approvazione del Regolamento urbanistico, con esclusione delle costruzioni secondarie presenti nella superficie di pertinenza edilizia, per le quali non sono consentite addizioni funzionali, e nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto 4.2.3 del presente articolo..

4.2.2. L'incremento della SUL, nei limiti di cui al precedente punto 4.2.1 del presente articolo, potrà essere ricavato anche all'interno delle costruzioni esistenti.

4.2.3. Gli elaborati grafici di progetto dovranno evidenziare con chiarezza che, a intervento ultimato:

- a. la superficie coperta complessiva non supera il 40% della superficie complessiva del lotto di pertinenza dell'edificio, mentre la superficie impermeabilizzata non supera il 60%. In presenza di lotti che, già allo stato attuale, vedono il superamento delle suddette soglie, l'intervento è fattibile se non produce, direttamente o indirettamente, una ulteriore diminuzione della superficie coperta e della superficie permeabile del lotto;
- b. risultano soddisfatte le dotazioni di parcheggi richieste dalle vigenti norme regionali e nazionali, con possibilità di ricorrere anche ai parcheggi interrati, ferma restando, in ogni caso, la dotazione minima di parcheggi privati nella misura di 1 mq/10 mc;
- c. l'altezza della costruzione non supera quella minima prevista dalle vigenti norme per la destinazione d'uso dell'unità immobiliare di riferimento e comunque quella della suddetta unità immobiliare;
- d. risultano rispettate le distanze di cui al D.M. n. 1444/1968<sup>79</sup>.

Gli elaborati di progetto sono accompagnati da una dichiarazione con la quale il richiedente e il progettista attestano il rispetto delle suddette condizioni.

#### 4.3. Ristrutturazione urbanistica

Agli interventi di ristrutturazione urbanistica si applicano i seguenti criteri e parametri:

- dovrà essere prevista la realizzazione di reti idriche duali e il reimpiego delle acque reflue secondo i disposti del D.Lgs 152/2006<sup>80</sup>;
- tutte le opere murarie, di qualsiasi tipo, dovranno essere realizzate con finiture in pietra, legno o laterizio faccia vista ovvero a intonaco tinteggiato;
- è consentito il ricorso a strutture prefabbricate per la realizzazione di edifici ad uso artigianale e/o industriale purché tali strutture presentino livelli di finitura decorosi nei fronti esterni;
- i parcheggi dovranno essere realizzati con le modalità definite dall'Articolo 55 delle presenti norme.
- Indice di permeabilità: non inferiore al 40% della superficie territoriale.
- Indice di piantumazione: non inferiore a 50 alberi di alto fusto per ettaro.

<sup>79</sup> Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, già citato

<sup>80</sup> Decreto legislativo 3 aprile 2006, n°152, "Norme in materia ambientale"

**Articolo 61: “Aree di nuovo impianto a prevalente carattere residenziale (NR)”****1. Definizione**

Sono aree di addizione ai centri abitati esistenti, destinate ad ospitare nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale.

Sono specificatamente perimetrare dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico e individuate con la sigla **NR** seguita da una lettera, che indica il centro abitato interessato, e da un numero progressivo<sup>81</sup>.

**2. Prestazioni qualitative**

Quale condizione per la trasformabilità delle aree, oltre alle opere di urbanizzazione necessarie, è prevista la realizzazione di opere pubbliche, o di interesse pubblico, consustanziali all'intervento. Tali opere sono individuate dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico e descritte al successivo punto 5 del presente articolo.

La convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, che, ove previsti, costituiscono adempimenti imprescindibili per l'avvio dei lavori, stabiliscono espressamente che l'abitabilità o l'agibilità degli edifici sia subordinata all'esito favorevole del collaudo delle suddette opere.

**3. Caratteri costruttivi**

3.1. I nuovi interventi edilizi possono prevedere la realizzazione di edifici con non più di due piani fuori terra (tre piani fuori terra ove specificatamente previsto dal successivo punto 5 del presente articolo) oltre il seminterrato. Le coperture devono essere realizzate con falde inclinate e manto di copertura in laterizio.

3.2. Tutte le opere murarie, di qualsiasi tipo, devono essere realizzate con finiture in pietra o laterizio faccia vista ovvero a intonaco tinteggiato.

3.3. Le aree pertinenziali degli edifici devono essere sistemate a giardino e possono essere perimetrare con muri sormontati da ringhiere metalliche.

3.4. I piani attuativi, i progetti delle opere di urbanizzazione e i progetti edilizi devono specificatamente prevedere opere di intercettazione, raccolta e convogliamento delle acque meteoriche, evitando il ruscellamento superficiale sui terreni in pendio.

3.5. Le opere di urbanizzazione, e comunque le opere pubbliche previste dalle presenti norme, sono realizzate nel rispetto di un capitolato prestazionale indicato dalla Amministrazione Comunale.

---

<sup>81</sup> Centro abitato di Incisa: NR.i1, NR.i2, ecc. Centro abitato di Palazzano: NR.p1, NR.p2, ecc.

#### 4. Interventi consentiti

4.1. Nelle aree di nuovo impianto, previa approvazione di un Piano attuativo convenzionato (o progetto unitario con atto d'obbligo unilaterale, ove specificatamente previsto dal successivo punto 5 del presente articolo) esteso all'intero perimetro individuato per ogni singola area dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico, è consentita la realizzazione di nuovi edifici sulla base dei parametri di seguito indicati.

4.2. Le tavole grafiche del Regolamento urbanistico individuano le opere pubbliche (strade, percorsi pedonali, verde, parcheggi, ecc.) che devono essere obbligatoriamente previste dai progetti o dai Piani attuativi e che devono essere realizzate dai soggetti attuatori; tali opere, così come i terreni su cui insistono, sono cedute alla Amm./ne Comunale a titolo gratuito e definitivo. I tracciati dei percorsi pedonali hanno carattere indicativo; essi possono essere modificati dai progetti o dai Piani attuativi, purché ne sia garantita la continuità all'interno delle aree attraversate e l'aggancio con i punti terminali individuati dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico lungo il perimetro delle suddette aree.

4.3. Parametri validi per tutte le aree (a meno di specifiche disposizioni relative alle singole aree):

Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima fuori terra:	6,50 ml.
Indice di permeabilità:	non inferiore al 25% della superficie territoriale.
Indice di piantumazione:	non inferiore a 60 alberi di alto fusto per ettaro.
Distanza dai confini:	5,00 ml.
Distanze da strade ed edifici:	secondo il DM 1444/1968
Dotazione di parcheggi privati:	1 mq/3,33 mq SUL

4.4. A seguito della avvenuta attuazione degli interventi previsti dal presente articolo, del positivo esito dei collaudi sulle opere di urbanizzazione e della abitabilità/agibilità delle unità immobiliari, le aree di cui trattasi seguono la disciplina dei "Tessuti urbani di formazione recente" di cui alle presenti norme.

#### 5. Disposizioni relative alle singole aree

Nelle aree sotto richiamate valgono le seguenti disposizioni integrative:

##### 5.1. Centro abitato di Incisa: area NR.i1 (Via Castellana)

Comprende un'area inedificata, ubicata a nord del terzo tornante di Via Castellana, in fregio a detta via.

Previo approvazione di un progetto edilizio diretto, è prevista la realizzazione di un edificio bifamiliare a uso residenziale, nel rispetto dei parametri di cui al precedente punto 4.3. del presente articolo ma con una SUL non superiore a 160 mq.

Le relative aree pertinenziali sono sistemate a verde e possono essere dotate di strutture di corredo a carattere privato: al loro interno è consentito ricavare spazi aperti attrezzati per la sosta veicolare.

L'accesso dovrà avvenire nella parte bassa del nuovo lotto, dove non è presente il muro in pietrame tra questo e la Via Castellana, ma è consentita la realizzazione di un secondo accesso mediante realizzazione di apposita apertura, pedonale o carrabile, nel muro di contenimento suddetto.

L'intervento è subordinato all'inizio dei lavori della nuova strada pubblica.

### 5.2. Centro abitato di Palazzolo: area NR.p1 (Autostrada)

Comprende un edificio residenziale di impianto storico prossimo al sedime autostradale, con la relativa area di pertinenza, e un'adiacente area ineditata.

Previa approvazione di un progetto unitario con atto d'obbligo unilaterale, vi è prevista la dismissione dell'edificio esistente e la sua cessione a titolo gratuito alla Amministrazione Comunale, che potrà utilizzarlo quale attrezzatura pubblica con finalità sociali.

Nell'area in edificata adiacente è altresì consentita la realizzazione di un nuovo edificio a carattere residenziale, con SUL non superiore a 400 mq. La nuova costruzione è realizzata nel rispetto dei parametri di cui al precedente punto 4.3 del presente articolo, con le seguenti eccezioni:

Rapporto di copertura:	40%
Indice di piantumazione:	non richiesto

### 5.3. Centro abitato di Palazzolo: area NR.p2 (Il Poggetto)

Comprende un'area ineditata in località Il Poggetto, già inserita nell'Area 7aco dal Regolamento urbanistico previgente e non attuata<sup>82</sup>, nonché aree limitrofe destinate a ospitare pubblici servizi.

Previa approvazione di un Piano attuativo unitario convenzionato, vi è consentita la realizzazione di nuove costruzioni a uso residenziale con SUL non superiore a 1.000 mq (di cui: 200 mq per edilizia sociale), con contestuale realizzazione dei seguenti servizi pubblici, così come indicato negli elaborati grafici del Regolamento urbanistico, e cessione alla Amministrazione Comunale, a titolo gratuito e definitivo, delle relative aree:

- ampliamento e finitura della strada che costeggia, a nord, l'area di intervento, fino a raggiungere una sezione trasversale di 6,00 ml;
- realizzazione di parcheggi alberati a pettine, filo strada, con almeno 16 stalli di dimensioni non inferiori a 2,50 x 5,00 ml;

<sup>82</sup> A seguito della suddetta previsione del Regolamento urbanistico, l'area 7aco è stata oggetto di un Progetto unitario approvato con Del CC 22.04.2004, n° 34. Tale progetto prevedeva di attuare le previsioni del Regolamento urbanistico attraverso due distinti stralci, riferiti ad aree denominate 7aco1 e 7aco2. La prima di queste aree (7aco1) è stata oggetto di un PA approvato (Del CC del 24.01.2006, n° 4, e convenzione Rep. n. 7527/2006). La seconda area (7aco2) non è stata oggetto di piani attuativi.

- realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra la suddetta strada e la zona sportiva;
- cessione alla Amministrazione Comunale di un'area inedificata limitrofa alla zona sportiva esistente.

Le nuove costruzioni, realizzabili nell'area del Poggetto, si conformano ai parametri di cui al precedente punto 4.3 del presente articolo.

#### 5.4. Centro abitato di Palazzolo: area NR.p3 (Ex circolo ricreativo)

Comprende l'ex circolo ricreativo di Palazzolo, lo slargo limitrofo che si affaccia sulla SP Aretina e un'area inedificata immediatamente a monte.

Previa approvazione di un Piano attuativo unitario e convenzionato vi sono consentiti i seguenti interventi:

- demolizione dell'ex circolo ricreativo e creazione di una piazza pubblica fronti stante la SP Aretina;
- a chiusura occidentale della piazza: realizzazione di un nuovo edificio con tre piani fuori terra, che recuperi, ai fini residenziali, in tutto o in parte, la SUL dell'edificio demolito<sup>83</sup>, incrementata con una SUL a destinazione d'uso terziaria, non superiore a 500 mq. Il nuovo edificio non potrà comunque prevedere una SUL totale superiore a 1.000 mq. Il fronte principale del suddetto edificio dovrà essere allineato con il fronte tergale dell'edificio esistente nel lotto ubicato immediatamente a nord dell'area di intervento. Il piano terra dovrà essere destinato a ospitare funzioni terziarie (in particolare commercio di vicinato), mentre i due piani superiori saranno destinati a ospitare residenze;
- realizzazione di un percorso pedonale perimetrale, con piazzole, che completa il sistema delle percorrenze previste in prossimità del PEEP;
- sistemazione a verde di un'area pubblica a monte della SP Aretina.

La nuova costruzione è realizzata nel rispetto dei parametri di cui al precedente punto 4.3 del presente articolo, con le seguenti eccezioni:

Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima fuori terra:	9,50 ml
Distanza dai confini:	5,00 ml (o sul confine, nel rispetto delle condizioni poste dal Codice civile)

#### 5.5. Centro abitato di Palazzolo: NR.p4 (Palazzolo nord - garages)

Comprende un'area inedificata ubicata a ovest e a monte della SP Aretina, all'interno della quale, previa approvazione di un progetto unitario con atto d'obbligo unilaterale, è possibile realizzare una strada pubblica con direzione nord-sud, parcheggi pubblici lungo il lato orientale della strada e garages privati interrati con tetto inerbato e sistemato a giardino, lungo il lato occidentale, così

---

<sup>83</sup> Che non preleva dal PS

come indicato dagli elaborati grafici del Regolamento urbanistico. I garages privati potranno essere realizzati a confine con la nuova strada pubblica.

La strada, che deve essere realizzata con fondo asfaltato e sezione trasversale di almeno 6,00 ml, deve essere conclusa da una piazzola di manovra; il parcheggio pubblico, che deve essere delimitato da un filare alberato con funzione ombreggiante, deve avere almeno 30 stalli con dimensioni di 2,50 x 3,00 ml/cad.

I garages interrati devono rispettare i seguenti parametri:

Altezza interna netta: non superiore a 2,40 ml

#### 5.6. Centro abitato di Palazzolo: area **NR.p5** (Palazzolo nord-ovest)

Comprende un'area inedificata, di proprietà della Amministrazione Comunale, ubicata immediatamente a ovest del PEEP di Palazzolo.

Mediante intervento edilizio diretto vi è consentita la realizzazione di edilizia residenziale sociale, ai sensi dell'articolo 4 quinquies delle presenti norme, con una SUL non superiore a 600 mq.

Il suddetto intervento è realizzabile, sulla base di un capitolato prestazionale predisposto dalla Amministrazione Comunale, nel rispetto dei parametri di cui al precedente punto 4.3 del presente articolo.

## **Articolo 62: “Aree di nuovo impianto a prevalente carattere terziario (NT)”**

### 1. Definizione

Sono le aree della trasformazione qualitativa, da attuarsi mediante interventi di nuova costruzione a carattere terziario.

Comprendono la tenuta Il Burchio, a Burchio, e l’area c/o le Scalette del Madonnino, a Incisa, con destinazione d’uso turistico-ricettiva, nonché l’area della Fonte, a Incisa, con destinazione d’uso commerciale e sportiva.

Sono specificatamente perimetrate dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico e individuate con la sigla NT, seguita da una lettera che indica il centro abitato e da un numero progressivo<sup>84</sup>.

### 2. Prestazioni qualitative

Quale condizione per la trasformabilità delle aree, oltre alle opere di urbanizzazione necessarie, è prevista la realizzazione di opere pubbliche, o di interesse pubblico, consustanziali all’intervento. Tali opere sono individuate dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico e descritte al successivo punto 5 del presente articolo.

La convenzione, che costituisce atto imprescindibile per l’avvio dei lavori, prevede espressamente che l’abitabilità o l’agibilità degli edifici sia subordinata all’esito favorevole del collaudo delle suddette opere.

### 3. Caratteri costruttivi

3.1. I nuovi interventi edilizi possono prevedere la realizzazione di edifici con non più di due piani fuori terra (tre piani fuori terra ove specificatamente previsto dal successivo punto 5 del presente articolo) oltre il seminterrato. Le coperture devono essere realizzate con falde inclinate e manto di copertura in laterizio.

3.2. Tutte le opere murarie, di qualsiasi tipo, devono essere realizzate con finiture in pietra o laterizio faccia vista ovvero a intonaco tinteggiato.

3.3. Le aree pertinenziali degli edifici devono essere sistemate a giardino o parcheggio scoperto e possono essere perimetrate con muri sormontati da ringhiere metalliche, ovvero con siepi addossate a reti metalliche.

3.4. I piani attuativi, i progetti delle opere di urbanizzazione e i progetti edilizi devono specificatamente prevedere opere di intercettazione, raccolta e convogliamento delle acque meteoriche, evitando il ruscellamento superficiale sui terreni in pendio.

---

<sup>84</sup> Ad esempio: NT.i1, NT.i2, ecc. per il centro abitato di Incisa; NT.b1, NT.b2, ecc. per il centro abitato di Burchio; ecc.

3.5. Le opere di urbanizzazione, e comunque le opere pubbliche previste dalle presenti norme, sono realizzate nel rispetto di un capitolato prestazionale indicato dalla Amministrazione Comunale.

#### 4. Interventi consentiti

4.1. Nelle aree di nuovo impianto, previa approvazione di un Piano attuativo convenzionato (o progetto unitario convenzionato, ove specificatamente previsto dal successivo punto 5 del presente articolo) esteso all'intero perimetro individuato per ogni singola area dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico, è consentita la realizzazione di nuovi edifici sulla base dei parametri di seguito indicati.

4.2. Le tavole grafiche del Regolamento urbanistico individuano le opere pubbliche (strade, percorsi pedonali, verde, parcheggi, ecc.) che devono essere obbligatoriamente previste dai progetti o dai Piani attuativi e che devono essere realizzate dai soggetti attuatori; tali opere, così come i terreni su cui insistono, sono ceduti alla Amm./ne Comunale a titolo gratuito e definitivo. I tracciati dei percorsi pedonali hanno carattere indicativo; essi possono essere modificati dai progetti o dai Piani attuativi, purché ne sia garantita la continuità all'interno delle aree attraversate e l'aggancio con i punti terminali individuati dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico lungo il perimetro delle suddette aree.

4.3. Parametri validi per tutte le aree (a meno di specifiche disposizioni relative alle singole aree):

Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima fuori terra:	6,50 ml.
Indice di permeabilità:	non inferiore al 25% della superficie territoriale.
Indice di piantumazione:	non inferiore a 60 alberi di alto fusto per ettaro.
Distanza dai confini:	5,00 ml.
Distanze da strade ed edifici:	secondo il DM 1444/1968
Dotazione di parcheggi privati:	1 mq/3,33 mq SUL

4.4. A seguito della avvenuta attuazione degli interventi previsti dal presente articolo, del positivo esito dei collaudi sulle opere di urbanizzazione e della abitabilità/agibilità delle unità immobiliari, le aree di cui trattasi seguono la disciplina dei "Tessuti urbani di formazione recente" di cui alle presenti norme.

#### 5. Disposizioni relative alle singole aree

Nelle aree sotto richiamate valgono le seguenti disposizioni integrative:

##### 5.1. Area **NT.b1** (Tenuta il Burchio)

Comprende le aree che compongono la tenuta Il Burchio, nonché aree edificate e inedificate ubicate a ovest della strada di accesso. L'intervento è legato alla sistemazione delle aree pubbliche ubicate a valle dell'abitato di Burchio, come di seguito specificato.

Previa approvazione di un Piano attuativo convenzionato, tutte le aree devono essere oggetto di una sistemazione unitaria, concernente le parti edificate e gli spazi aperti.

Nell'area verde per lo sport, utilizzata per le attività ippiche e individuata dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico con la sigla VP1sp<sup>85</sup>, sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica sulle costruzioni esistenti; tali costruzioni devono conservare destinazioni d'uso connesse allo svolgimento delle attività sportive presenti (rimessaggi, stalle, ristoro, ecc.).

Nell'area turistico-ricettiva, individuata dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico con la sigla T3<sup>86</sup>, possono essere realizzate nuove costruzioni con SUL non superiore a 600 mq, per una capacità massima di 24 posti letto, a integrazione della struttura ricettiva esistente. Le nuove costruzioni devono avere caratteri architettonico - costruttivi coerenti con quelli dell'edilizia storicizzata limitrofa. Gli spazi pertinenziali devono essere sistemati a verde e possono essere dotati di strutture di corredo a carattere ricreativo, nonché di spazi attrezzati per la sosta veicolare.

Nell'area a verde pubblico, ubicata a valle dell'abitato di Burchio e frontistante il circolo ricreativo-culturale, devono essere realizzate opere di sistemazione e di arredo atte a favorire la fruizione sociale. In particolare, deve essere realizzata una passerella pedonale sul Fosso del Burchio, onde favorire il collegamento con i parcheggi pubblici frontanti la zona industriale.

Le nuove costruzioni si conformano ai parametri di cui al precedente punto 4.3 del presente articolo.

## 5.2. Area **NT.i1** (La Fonte)

Comprende un'area in edificata, ubicata a valle della SP Aretina in località La Fonte, prossima al centro abitato di Incisa.

Previa approvazione di un progetto unitario convenzionato, vi è consentita la realizzazione di nuove costruzioni ad uso commerciale (esercizi di vicinato o medie strutture di vendita) e sportivo con una SUL comunque non superiore a 800 mq.

L'intervento è legato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche, così come indicato negli elaborati grafici del Regolamento urbanistico:

- parcheggio alberato filo strada, con almeno 12 stalli di dimensioni non inferiori a 2,50 x 5,00 ml;
- percorso pedonale di collegamento con la riva sinistra dell'Arno.

Le nuove costruzioni dovranno essere concepite in coerenza con il tessuto urbano esistente.

A tale proposito dovranno preferibilmente presentare un fronte continuo allineato, o comunque parallelo, lungo la Strada Provinciale; gli accessi del pubblico e dei mezzi per il rifornimento delle merci dovranno essere laterali; i parcheggi per il pubblico e gli spazi di manovra veicolare

<sup>85</sup> Elaborato D2. Burchio "Ambiti urbani: prestazioni funzionali"

<sup>86</sup> Elaborato D2. Burchio "Ambiti urbani: prestazioni funzionali"

dovranno essere preferibilmente previsti sul retro degli edifici e a valle degli stessi, mentre i parcheggi privati dovranno invece essere ricavati al piano seminterrato.

Le nuove costruzioni si conformano ai parametri di cui al precedente punto 4.3 del presente articolo con le seguenti eccezioni:

Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima:	6,50 ml. oltre seminterrato
Parcheggi privati:	1 mq/3,33 mq SUL
Parcheggi di relazione:	come da dotazioni di legge

### 5.3. Area **NT.i2** (Scalette del Madonnino)

Comprende le aree parzialmente edificate, ubicate a monte di Via Aretina, in località Scalette del Madonnino, che compongono La fattoria di Belvedere.

Previa approvazione di un apposito PA convenzionato, nell'area ineditata è prevista la realizzazione di nuove costruzioni a uso turistico-ricettivo, in ampliamento di quelle esistenti, con una SUL non superiore a 200 mq per complessivi n. 8 posti letto aggiuntivi.

Le nuove costruzioni sono realizzate nel rispetto dei parametri di cui al precedente punto 4.3. del presente articolo e hanno caratteri architettonico-costruttivi coerenti con quelli dell'edilizia limitrofa di vecchio impianto. Le relative aree pertinenziali sono sistemate a verde e possono essere dotate di strutture di corredo a carattere ricreativo: al loro interno è consentito ricavare spazi aperti attrezzati per la sosta veicolare. In fregio alla viabilità perimetrale di monte, così come indicato dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico, devono essere realizzate aree verdi di corredo stradale.

I parcheggi, che dovranno avere il fondo permeabile, dovranno essere ricavati all'aperto e distribuiti in più postazioni, evitando concentrazioni eccessive di auto.

Tutte le sistemazioni esterne dovranno risultare compatibili con la morfologia dei luoghi ed evitare eccessivi movimenti di terra. Dovranno altresì contemplare sistemi di illuminazione che facciano ricorso a corpi illuminanti schermati nella parte alta e capaci di evitare l'inquinamento

## Articolo 63: “Area di nuovo impianto a prevalente carattere artigianale-commerciale (NP)”

### 1. Definizione.

E' l'area ubicata nel settore nord-occidentale del centro abitato di Burchio, in adiacenza all'insediamento artigianale della Sarda Formaggi.

E' individuata nelle tavole grafiche del R.U. con la sigla **NP.b1**.

Al suo interno ricade un edificio già utilizzato per l'istruzione dell'obbligo.

### 2. Prestazioni qualitative.

Consente lo stoccaggio, l'esposizione, la promozione e la vendita di prodotti tipici locali, nonché attività di ristoro con queste connesse.

### 3. Caratteri costruttivi.

3.1. L'area deve essere oggetto di una sistemazione unitaria, concernente le parti edificate e gli spazi aperti, tale da segnalare e valorizzare le attività di promozione previste.

In fregio alla Strada Provinciale, così come indicato dalle tavole grafiche del R.U., deve essere realizzato uno slargo che costituirà l'accesso qualificato dell'area. Tale slargo, che non deve essere utilizzato come parcheggio, deve essere equipaggiato con arredi, vegetali e non, e deve essere contornato da un filare di alberi di alto fusto che trova continuazione lungo i bordi della strada provinciale.

3.2. Le nuove costruzioni, che devono avere caratteri costruttivi coerenti con quelli dell'edificio esistente, possono essere previste a integrazione di quest'ultimo, ovvero essere realizzate con altra ubicazione.

Gli spazi aperti di pertinenza devono essere sistemati a verde e a parcheggio e devono garantire la permeabilità dei suoli secondo gli indici a seguito riportati; le acque di pioggia devono comunque essere raccolte, trattate e cedute al terreno, ovvero convogliate nei fossi limitrofi con tempi di corrivazione tali da evitare gli effetti di piena.

I lotti edificati possono essere recintati con muri sormontati da ringhiere metalliche.

### 4. Interventi consentiti.

4.1. Sull'edificio esistente sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

4.2. Previa approvazione di apposito Piano Attuativo convenzionato è altresì consentita la realizzazione di nuove costruzioni sulla base dei seguenti parametri:

Indice di utilizzazione fondiaria:	900 mq SUL
Rapporto di copertura:	15%
Altezza massima fuori terra:	6,50 ml.
Indice di permeabilità:	non inferiore al 60% della superficie fondiaria.
Indice di piantumazione:	non inferiore a 50 alberi di alto fusto per ettaro.
Distanza dai confini:	5,00 ml.
Distanza da edifici frontistanti:	10,00 ml.
Distanza dalle strade pubbliche:	secondo gli allineamenti indicati dall'Ufficio Tecnico Comunale.
Dotazione di parcheggi pubblici:	0,80 mq./mq. S.U.L.

5. A seguito della avvenuta attuazione degli interventi previsti dal presente articolo, del positivo esito dei collaudi sulle opere di urbanizzazione e della abitabilità/agibilità delle unità immobiliari, le aree di cui trattasi seguono la disciplina dei “Tessuti urbani di formazione recente a prevalente carattere artigianale e industriale”.

**Articolo 64:** *Omissis*

**Articolo 65:** *Omissis*

## Articolo 66: “Aree di nuovo impianto disciplinate da progetti approvati e/o da Piani attuativi vigenti (A)”

### 1. Definizione

Sono aree, a varia destinazione d’uso, interessate da progetti approvati o da Piani attuativi vigenti. Sono appositamente perimetrate dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico e individuate con specifiche sigle<sup>87</sup>.

Si distinguono in aree a prevalente carattere residenziale (**AR**), aree a prevalente carattere artigianale e industriale (**AP**), aree per servizi (**AS**).

### 2. Disciplina

Al loro interno si applica la disciplina del Piano attuativo vigente per il periodo di validità di quest’ultimo. A seguito della avvenuta attuazione degli interventi previsti dal presente articolo, del positivo esito dei collaudi sulle opere di urbanizzazione e della abitabilità/agibilità delle unità immobiliari, al loro interno si applica:

- nelle aree a prevalente carattere residenziale (AR) e per servizi (AS): la disciplina dei Tessuti urbani di formazione recente a prevalente carattere residenziale (Tr), di cui all’articolo 58 delle presenti norme;
- nelle aree a prevalente carattere artigianale e industriale (AP): la disciplina dei Tessuti urbani recenti a prevalente carattere artigianale e industriale (TI), di cui all’articolo 60 delle presenti norme.

#### 2.1. Aree a prevalente carattere residenziale ( AR)

##### Centro abitato di Incisa:

Area AR.i1	Piano di lottizzazione di iniziativa privata La Fonte alta (approvato con Del. CC n. 12 del 06.03.2008; convenzione Rep. 54497/2008) Destinazione d’uso: residenza Dimensionamento: 8.500 mc <sup>88</sup>
Area AR.i2	Piano di lottizzazione di iniziativa privata La Fonte bassa (approvato con Del. CC n. 56 del 12.09.2006; convenzione Rep. 50317/2006) Destinazione d’uso: residenza Dimensionamento: 4.000 mc
Area AR.i3	Piano di recupero di iniziativa privata Castello (approvato con Del. CC n. 85 del 30.11.2009; convenzione Rep. 4.121/2010)

<sup>87</sup> Le sigle sono composte da due lettere maiuscole che indicano la funzione prevalente, da una lettera minuscola che indica l’iniziale del centro abitato e da un numero progressivo

<sup>88</sup> Oltre 2.000 mc da recupero di volumetria esistente (ex macelli), che non prelevano dal PS

Destinazione d'uso: residenza

Dimensionamento: -<sup>89</sup>

- Area AR.i4 Piano di recupero di iniziativa privata Ex cementificio Italcementi (approvato con Del. CC n. 51 del 26.07.2005; convenzioni Rep. 52025/2006, 52026/2006). Area ripartita in tre ambiti morfologici e funzionali: ambito terziario-direzionale-residenziale (5.1<sup>90</sup>); ambito residenziale (5.2<sup>91</sup>); ambito ricreativo naturale (5.3<sup>92</sup>)  
Destinazione d'uso: residenza, terziario  
Dimensionamento: 28.100 mc (residenza)  
6.900 mc (terziario)
- Area AR.i5 Piano di lottizzazione di iniziativa privata Castelvecchio (approvato con Del. CC n. 76 del 31.07.2003; convenzione Rep. 40518/2003)  
Destinazione d'uso: residenza  
Dimensionamento: 9.000 mc
- Area AR.i6 Piano di lottizzazione di iniziativa privata Ex Saces (approvato con Del. CC n. 47 del 29.06.2006; convenzione Rep.18/2006)  
Destinazione d'uso: residenza  
Dimensionamento: 1.500 mc<sup>93</sup>
- Area AR.i7 Piano di lottizzazione di iniziativa privata Costarella alta (approvato con Del. CC n. 75 del 31.07.2003; convenzione Rep. 40779/2003)  
Destinazione d'uso: residenza  
Dimensionamento: 7.500 mc<sup>94</sup>
- Area AR.i8 Piano di lottizzazione di iniziativa privata Costarella bassa (approvato con Del. CC n. 37 del 31.03.2003; convenzione Rep. 39090/2003)  
Destinazione d'uso: residenza  
Dimensionamento: 3.000 mc
- Area AR.i9 Piano particolareggiato di iniziativa pubblica "Massa – Nannicione" località La Massa (approvato con Del. CC n. 115 del 28.11.1997; convenzioni Rep. 35552/2001, 39289/2002, 37046/2004, 38826/2004)

<sup>89</sup> Recupero volumetria esistente incrementata del 15 % (per totali 450 mc), che non preleva dal PS

<sup>90</sup> Già 2.1.1 secondo il Regolamento urbanistico previgente

<sup>91</sup> Già 2.1.2 secondo il Regolamento urbanistico previgente

<sup>92</sup> Già 2.1.3 secondo il Regolamento urbanistico previgente

<sup>93</sup> Oltre 500 mc residuali della precedente lottizzazione ex Saces (approvata con Del CC n del ; convenzione Rep. ....)

<sup>94</sup> Oltre 449,75 mc da recupero di volumetria esistente, che non prelevano dal PS

Destinazione d'uso: residenza  
Dimensionamento: 18.000,00 mc

Centro abitato di Palazzolo:

Area AR.p1 Piano di lottizzazione di iniziativa privata Palazzolo est: lotto B (approvato con Del. CC n. 4 del 24.01.2006; convenzione Rep.7527/2006)  
Destinazione d'uso: residenza  
Dimensionamento: 7.500,00 mc

Centro abitato di Burchio:

Area AR.b1 Piano di lottizzazione di iniziativa privata Poggio al Burchio (approvato con Del. CC n. 105 del 20.11.2003; convenzione Rep. 42887/2004)  
Destinazione d'uso: residenza  
Dimensionamento: 4.400,00 mc<sup>95</sup>

Centro abitato di Poggio alla Croce:

Area AR.pc1 Piano di lottizzazione di iniziativa privata Poggio alla Croce (approvato con Del. CC n. 29 del 14.06.2005; convenzione Rep. 50241/2005)  
Destinazione d'uso: residenza, terziario  
Dimensionamento: 3.000 mc (residenza)  
900 mc (terziario)

2.2. Aree a prevalente carattere artigianale-industriale (AP)

Centro abitato di Burchio:

Area AP.b1 Piano di lottizzazione di iniziativa privata Burchio (approvato con Del. CC n. 35 del 31.03.2003; convenzione Rep. 7578/2003)  
Destinazione d'uso: Industria/artigianato  
Dimensionamento: 23.615 mq<sup>96</sup>

2.3. Aree per servizi (AS)

Centro abitato di Incisa:

Area AS.i1 Progetto Centro di Protezione Civile – Loc. Caprilli (approvato con Del. GC n. 119 del 13.12.2005);  
Destinazione d'uso: Attrezzature e servizi tecnico amministrativi  
Dimensionamento: 150 mq

Area AS.i2 Progetto Edificio conventuale SS. Cosma e Damiano (permesso a costruire n. 14/2011)  
Destinazione d'uso: Attrezzature religiose di uso pubblico

<sup>95</sup> Oltre 323,50 mc da recupero di volumetria esistente, che non prelevano dal PS

<sup>96</sup> Dimensionamento già previsto dal Regolamento urbanistico: 24.000 mq. Residuano 385 mq

Dimensionamento: 625,11 mq

Centro abitato di Palazzolo:

Area AS.p1 Area sportiva attrezzata: progetto nuovo campo sportivo (approvato con Del. GC n. 107 del 25.11.2008); progetto circolo ricreativo culturale (Concessione edilizia n. 44/2008)  
 Destinazioni d'uso: Area verde per lo sport, parcheggi pubblici, attrezzature e servizi per la cultura, la ricreazione e lo spettacolo (Circolo ricreativo)  
 Dimensionamento: 251,14 mq (Area verde per lo sport: spogliatoi);  
 496,82 mq (Circolo ricreativo)

3. Aree urbanizzate secondo Piani attuativi approvati e ormai decaduti

Nelle seguenti aree, urbanizzate secondo quanto previsto da Piani attuativi approvati e ormai decaduti, si applica la disciplina del presente Regolamento urbanistico. In presenza di realizzazione parziale dei Piani attuativi, le volumetrie residuali, non utilizzate, sono da considerarsi a tutti gli effetti decadute.

Area a.4 Piano di lottizzazione di iniziativa privata Ex Saces (approvato con Del. CC n. 102 del 11.09.2000; convenzione Rep.148613/2000)  
 Destinazione d'uso: residenza  
 Dimensionamento: 3.691 mc

Area a.2 Piano particolareggiato di iniziativa privata Area ex cementificio Sacci (approvato con Del. CC n. 249 del 23.09.1996; convenzione Rep. 45872/1996)  
 Destinazione d'uso: residenza  
 Dimensionamento: 13.000 mc<sup>97</sup>

Area a.6 Piano di lottizzazione di iniziativa privata Palazzolo est: lotto A (approvato con Del. CC n. 35 del 28.04.1997, convenzione Rep. 95917/1997)  
 Destinazione d'uso: residenza  
 Dimensionamento: 21.713,66 mc<sup>98</sup>

Area a.5 Piano particolareggiato di iniziativa pubblica – Piano PEEP e altri interventi loc. Palazzolo (approvato con Del. CC n. 72 del 30.06.1998, convenzione Rep. 38157/1999)  
 Destinazione d'uso: residenza  
 Dimensionamento: 9.123,00 mc<sup>99</sup>

<sup>97</sup> Attuazione parziale PP approvato, che prevedeva 40.424 mc di residenza e 20.326 mc di terziario.

<sup>98</sup> Di cui 3.659,16 mc non realizzati

- Area a.8** Piano di lottizzazione di iniziativa privata Burchio est (approvato con Del. CC n. 55 del 21.06.1996; convenzione Rep. 38157/99)  
Destinazione d'uso: residenza  
Dimensionamento: 13.700,00 mc
- Area a.3** Piano particolareggiato di iniziativa privata Piazza Parri (approvato con Del. CC n. 98 del 18.11.1996; convenzione Rep. 107389/1997)  
Destinazione d'uso: terziario  
Dimensionamento: 1.667 mc
- Area c.1** Progetto Parcheggio pubblico e privato - Scalette del Madonnino (Concessione edilizia n. 6/1999; convenzioni Rep. 19086/1998, 28688/2002)  
Destinazione d'uso: parcheggi privati e parcheggi pubblici  
Dimensionamento: 560,02 mq (36 box auto)

---

<sup>99</sup> Di cui 1.900 mc non realizzati

---

### Capo III

#### “Prestazioni funzionali degli ambiti urbani”

(Elaborati D in scala 1:2.000)

#### Articolo 67: “Disposizioni generali”

1. Nelle aree specificatamente disciplinate da Piani attuativi vigenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme:

- in vigore dei suddetti Piani attuativi: ove non diversamente specificato dalle presenti norme, valgono le destinazioni d’uso degli edifici e degli spazi aperti da questi previste;
- alla scadenza dei suddetti Piani attuativi: si applicano le disposizioni di cui alla Parte Quarta, Titolo II, Capo III delle presenti norme, “Prestazioni funzionali degli ambiti urbani”.

2. Le destinazioni d’uso principali e complementari consentite nei settori e nei sottosectori urbani funzionali, ove non diversamente specificato, comprendono tutte le articolazioni elencate dall’Articolo 48 delle presenti norme.

3. In applicazione del Piano strutturale, negli ambiti urbani individuati dal Regolamento urbanistico ai sensi dell’articolo 45 delle presenti norme, il recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini residenziali e ricettivi è consentito esclusivamente entro i limiti di SUL e di posti letto indicati nella Tabella 1 del presente articolo. I cambi di destinazione d’uso, disciplinati dal presente Capi III, “Prestazioni funzionali degli ambiti urbani”, sono pertanto consentiti fino al raggiungimento di detti limiti.

Tabella 1.

<i>Ambito urbano</i>	<i>Quantità massime ricavabili attraverso Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente</i>	
	<i>Residenza SUL mq</i>	<i>Strutture ricettive pl</i>
Poggio alla Croce	-	20
Le Valli	-	-
Palazzolo	-	16
Burchio	-	24
La Fonte	-	-
Incisa	-	52
La Massa	-	-

4. Negli edifici esistenti e dotati di regolare titolo abilitativo è comunque consentito il cambio di destinazione d'uso in favore di attrezzature scolastiche e/o di interesse comune, ancorché private, purché rispondenti alle norme vigenti che regolano le singole attività. Il suddetto cambio di destinazione d'uso, se in favore di attrezzature private, presuppone sempre, ancorché in assenza di opere edilizie, una specifica autorizzazione della Amministrazione Comunale, se del caso accompagnata da apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

## Articolo 68: “Settore funzionale R: Residenza”

### 1. Definizione

Il settore funzionale per la residenza è individuata dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico con la sigla **R**.

### 2. Prestazioni funzionali

Al suo interno devono essere perseguite la sicurezza e la qualità della vita degli abitanti.

Non vi sono dunque consentite attività permanenti che producano inquinamento dell’aria, rumore e/o condizioni di pericolo, mentre vi sono ammesse forme di utilizzazione compatibili con la residenza, che evitino il carattere monofunzionale della zona, nelle forme e nelle quantità specificate per le singole sottozone.

La residenza vi costituisce la destinazione d’uso principale .

Nel settore funzionale ricadono le aree pertinenziali degli edifici, che costituiscono con essi ambiti organici non divisibili e che sono utilizzabili per la realizzazione di giardini e di parcheggi privati.

Il settore funzionale per la residenza si suddivide nei seguenti sottosettori funzionali.

#### 2.1. “Sottosettore funzionale R1”

Comprende i tessuti e gli edifici a prevalente utilizzazione residenziale di vecchio impianto, oggetto di conservazione secondo la Parte Quarta, Titolo II, Capo II, delle presenti norme.

Al suo interno è comunque consentito realizzare musei, nonché strutture ricettive e pubblici esercizi.

Negli altri edifici ricadenti nel sottosettore funzionale R1 la residenza deve occupare almeno l’85% della Superficie Utile Lorda, mentre le altre forme di utilizzazione, di seguito specificate, sono consentite nei limiti del 15% della Superficie Utile Lorda..

#### Utilizzazioni consentite:

a) *Strutture ricettive e pubblici esercizi (Tr), musei;*

b) *Negli edifici non occupati da musei, strutture ricettive e pubblici esercizi:*

- Residenza (85% della SUL ferme restando le limitazioni di cui all’articolo 67, punto 2, delle presenti norme)
- Altre attività (15% della SUL):
  - *Attività artigianali (I):* laboratori e officine non moleste; uffici tecnico-amministrativi.
  - *Attività terziarie (T):*
    - strutture commerciali (Tc): esercizi di vicinato, artigianato di servizio;
    - strutture direzionali (Td): uffici.

- *Attrezzature di interesse comune (A: pubbliche e private):*
  - servizi assistenziali, sanitari, sociali (As): centri di assistenza, ambulatori medici;
  - servizi per la cultura, la ricreazione e lo spettacolo (Ac): centri sociali, circoli ricreativi e culturali;
  - servizi tecnico-amministrativi (Aa): sedi della Amm./ne Comunale, servizi postali.

## 2.2. “Sottosettore funzionale R2”

Comprende i tessuti e gli edifici a prevalente utilizzazione residenziale di impianto recente, generalmente ubicati sulla viabilità secondaria e/o in ambiti urbani a forte caratterizzazione residenziale.

Al suo interno è comunque consentito realizzare strutture ricettive e pubblici esercizi, nonché cinema, centri sociali, circoli ricreativo-culturali .

Negli altri edifici ricadenti nel sottosettore funzionale R2 la residenza deve occupare almeno il 75% della Superficie Utile Lorda, mentre le altre forme di utilizzazione, di seguito specificate, sono consentite nei limiti del 25% della Superficie Utile Lorda.

### Utilizzazioni consentite:

a) *Strutture ricettive* (ferme restando le limitazioni di cui all’articolo 67, punto 2, delle presenti norme) e *pubblici esercizi* (Tr), *cinema*, *centri sociali*, *circoli ricreativo-culturali*;

b) *Negli edifici non occupati dalle forme di utilizzazione di cui al punto a):*

- Residenza (75% della SUL ferme restando le limitazioni di cui all’articolo 67, punto 2, delle presenti norme)
- Altre attività (25% della SUL):
  - *Attività artigianali (I):* laboratori e officine non moleste; uffici tecnico-amministrativi.
  - *Attività terziarie (T):*
    - strutture commerciali (Tc): esercizi di vicinato, artigianato di servizio;
    - strutture direzionali (Td): uffici.
  - *Attrezzature di interesse comune (A: pubbliche e private):*
    - servizi assistenziali, sanitari, sociali (As): centri di assistenza, ambulatori medici;
    - servizi tecnico-amministrativi (Aa): sedi della Amm./ne Comunale, servizi postali, sedi della giustizia e della pubblica sicurezza;
    - attrezzature sportive coperte (Asp): palestre, piscine.

### 2.3. “Sottosettore funzionale R3”

Comprende i tessuti e gli edifici a prevalente utilizzazione residenziale di impianto recente, generalmente ubicati sulla viabilità principale e/o in ambiti urbani caratterizzati dalla presenza di funzioni plurime.

Al suo interno è comunque consentito realizzare strutture ricettive e pubblici esercizi, nonché attrezzature e servizi per la cultura, la ricreazione e lo spettacolo.

Negli edifici ricadenti nel sottosettore funzionale R3 la residenza deve occupare almeno il 60% della Superficie Utile Lorda, mentre le altre forme di utilizzazione, di seguito specificate, sono consentite nei limiti del 40% della Superficie Utile Lorda.

#### Utilizzazioni consentite:

a) *Strutture ricettive e pubblici esercizi (Tr), attrezzature e servizi per la cultura, la ricreazione e lo spettacolo (Ac).*

b) *Negli edifici non occupati dalle forme di utilizzazione di cui al punto a):*

- Residenza (60% della SUL ferme restando le limitazioni di cui all'articolo 67, punto 2, delle presenti norme)
- Altre attività (40% della SUL):
  - *Attività artigianali (I):* laboratori e officine non moleste; spazi espositivi, spazi per la promozione e la commercializzazione dei prodotti aziendali; uffici tecnico-amministrativi.
  - *Attività terziarie (T):*
    - strutture commerciali (Tc): esercizi di vicinato, artigianato di servizio;
    - strutture direzionali (Td)
  - *Attrezzature di interesse comune (A: pubbliche e private):*
    - servizi assistenziali, sanitari, sociali (As)
    - servizi tecnici (At): stazioni di trasporto pubblico;
    - servizi tecnico-amministrativi (Aa): sedi della Amm./ne Comunale, servizi postali, sedi della giustizia e della pubblica sicurezza.
    - attrezzature sportive coperte (Asp)

## **Articolo 69: “Settore funzionale I: Attività artigianali e/o industriali”**

### 1. Definizione

Il settore funzionale per attività artigianali e industriali è individuato dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico con la sigla I.

### 2. Prestazioni funzionali

Al suo interno le attività produttive costituiscono la destinazione d'uso principale e possono essere affiancate dalle utilizzazioni previste per le singole sottozone dalle presenti norme nelle misure specificate per ciascuna di esse. Non vi sono comunque consentite attività permanenti che producano inquinamento dell'aria, rumore e/o condizioni di pericolo.

All'interno del settore ricadono le aree pertinenziali degli edifici, che costituiscono con essi ambiti organici non divisibili e che sono utilizzabili per le sistemazioni a verde e per la realizzazione di aree di parcheggio, di accesso, di stoccaggio e movimentazione merci, di esposizione.

Il settore funzionale per attività artigianali e/o industriali si divide nei seguenti sottosectori funzionali (la classificazione riguarda anche attività artigianali e/o industriali che ricadono nel territorio aperto):

#### **2.1. “Sottosectore funzionale per attività artigianali- industriali-commerciali-direzionali I1”**

Comprende le zone produttive ubicate nel settore nord-orientale del centro abitato di Burchio, nonché quella ricadente nel settore sud-orientale del centro abitato di Incisa, in località La Massa (ex magazzino comunale).

Al suo interno le attività artigianali-industriali-commerciali-direzionali devono occupare almeno il 90% della Superficie Utile Lorda degli edifici ricadenti nella zona. Le attività commerciali devono interessare il settore merceologico non alimentare e possono essere svolte in esercizi di vicinato ovvero in medie strutture di vendita; negli incubatori di impresa è consentita la presenza di esercizi di vicinato operanti nel settore alimentare, se e in quanto finalizzati alla creazione di nuova imprenditorialità. Accanto alle attività artigianali-industriali- commerciali-direzionali, sono ammesse residenze per i titolari o i guardiani nei limiti del 10% della Superficie Utile Lorda, con realizzazione di un solo alloggio per ogni ditta e/o attività insediata.

Nel sottosectore funzionale ubicato nel settore nord-orientale del centro abitato di Burchio è consentita la creazione di un incubatore di impresa a servizio delle attività agricole, artigianali, industriali e commerciali del territorio.

#### Utilizzazioni consentite:

- Attività artigianali-industriali-commerciali-direzionali (90% della SUL)
- Residenza per il titolare o il guardiano (10% della SUL)

#### **2.2. “Sottosectore funzionale per attività artigianali e/o industriali I2”**

Comprende le zone produttive esistenti della Sardaformaggi, in località Masseto, nel centro abitato di Burchio.

Al suo interno le attività artigianali e/o industriali devono occupare almeno il 90% della Superficie Utile Lorda degli edifici ricadenti nella zona.

Accanto alle attività artigianali e/o industriali è ammessa la realizzazione di residenze per i titolari o i guardiani (con un solo alloggio per ogni ditta e/o attività insediata), nei limiti del 10% della Superficie Utile Lorda degli edifici ricadenti nella zona.

Utilizzazioni consentite:

- Attività artigianali e/o industriali (90% della SUL)
- Residenza per il titolare o il guardiano (10% della SUL)

**2.3. “Sottosettore funzionale per attività artigianali I3”**

Comprende le zone produttive esistenti ubicate in località La Massa-Bizzarre, nel centro abitato di Incisa, e in località Le Valli.

Al suo interno le attività artigianali devono occupare almeno l'80% della Superficie Utile Lorda degli edifici ricadenti nella zona.

Accanto alle attività artigianali sono ammesse residenze per i titolari o i guardiani nei limiti del 20% della Superficie Utile Lorda, con realizzazione di un solo alloggio per ogni ditta e/o attività insediata.

Utilizzazioni consentite:

- Attività artigianali (80% della SUL)
- Residenza per il titolare o il guardiano (20% della SUL)



## 2.2. "Sottosettore funzionale T2"

Al suo interno le attività terziarie sotto indicate devono occupare almeno l'80% della Superficie Utile Lorda degli edifici ricadenti nella zona.

Accanto alle attività terziarie è ammessa la realizzazione di residenze nei limiti del 10% della Superficie Utile Lorda e di attrezzature di interesse comune nei limiti del 10%.

### Utilizzazioni consentite:

- Attività terziarie (80% della SUL):
  - strutture commerciali (Tc)
  - strutture ricettive (ferme restando le limitazioni di cui all'articolo 67, punto 2, delle presenti norme) e pubblici esercizi (Tr)
  - strutture direzionali (Td)
  
- Residenza (10% della SUL ferme restando le limitazioni di cui all'articolo 67, punto 2, delle presenti norme)
  
- Attrezzature di interesse comune (10% della SUL):
  - servizi assistenziali, sanitari e sociali (As)
  - servizi per la cultura, la ricreazione, lo spettacolo (Ac)
  - servizi tecnici (At): stazioni del trasporto pubblico
  - servizi tecnico-amministrativi (Aa)
  - attrezzature sportive coperte (Asp): palestre, piscine

## 2.3. "Sottosettore funzionale T3"

Al suo interno le attività terziarie sotto indicate devono occupare almeno il 90% della Superficie Utile Lorda degli edifici ricadenti nella zona.

Accanto alle attività terziarie è ammessa la realizzazione di residenze nei limiti del 10% della Superficie Utile Lorda.

### Utilizzazioni consentite:

- Attività terziarie (90% della SUL):
  - strutture commerciali (Tc): esercizi di vicinato
  - strutture ricettive (ferme restando le limitazioni di cui all'articolo 67, punto 2, delle presenti norme) e pubblici esercizi (Tr)
  
- Residenza (10% della SUL)

## 2.4. "Sottosettore funzionale T4"

Al suo interno le attività terziarie devono occupare 100% della Superficie Utile Lorda degli edifici ricadenti nella zona.

Sulle tavole grafiche del Regolamento urbanistico le attività consentite sono indicate dalle sigle sotto riportate.

Utilizzazioni consentite:

• Attività terziarie (100% della SUL):

T4c: esercizi commerciali (di vicinato e medie strutture di vendita) esposizioni merceologiche;

T4r: ristoranti, bar;

T4s: stazioni di servizio e di distribuzione carburanti;

T4t: strutture turistico - ricettive.

## **Articolo 71: “Settore funzionale S: Attrezzature scolastiche”**

### **1. Definizione**

Il settore funzionale per le attrezzature scolastiche è individuato dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico con la sigla **S**.<sup>100</sup>

### **2. Prestazioni funzionali**

Al suo interno le attrezzature costituiscono la destinazione d'uso esclusiva e compongono, con le relative aree pertinenziali, ambiti organici e non divisibili.

Dette aree sono utilizzabili per sistemazioni a verde, parcheggi, spazi attrezzati per la sosta e per la ricreazione.

Le forme di utilizzazione consentite nelle zone per attrezzature scolastiche sono quelle individuate dai simboli riportati sulle tavole grafiche del Regolamento urbanistico e a seguito specificate.

#### Utilizzazioni consentite:

Sb: Attrezzature scolastiche di base (asili, scuole dell'infanzia, scuole dell'obbligo)

---

<sup>100</sup> **SP** per le attrezzature scolastiche private

## Articolo 72: “Settore funzionale A: Attrezzature di interesse comune”

### 1. Definizione

Il settore funzionale per le attrezzature di interesse comune è individuato dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico con la sigla **A**.<sup>101</sup>

### 2. Prestazioni funzionali

Al suo interno le attrezzature costituiscono la destinazione d'uso esclusiva e compongono, con le relative aree pertinenziali, ambiti organici e non divisibili.

Dette aree pertinenziali sono utilizzabili per sistemazioni a verde, parcheggi, spazi attrezzati per la sosta e per la ricreazione.

Le forme di utilizzazione consentite nelle zone per attrezzature di interesse comune sono quelle individuate dai simboli riportati sulle tavole grafiche del Regolamento urbanistico e a seguito specificate:

#### Utilizzazioni consentite:

- Aa: Attrezzature e servizi tecnico-amministrativi;
- Ac: Attrezzature e servizi per la cultura, la ricreazione e lo spettacolo;
- Aci: Attrezzature cimiteriali;
- Ar: Attrezzature religiose, scuole private per l'infanzia e scuole sacerdotali;
- As: Attrezzature e servizi assistenziali, sanitari e sociali;
- Asp: Attrezzature sportive coperte;
- At: Attrezzature e servizi tecnici.

3. Nel settore funzionale di cui al presente articolo, è sempre consentito modificare le attrezzature esistenti con altre desunte dall'elenco di cui al precedente punto 2 “Prestazioni funzionali”.

---

<sup>101</sup> **AP** per le attrezzature private

## Articolo 73: “Settore funzionale V: Verde”

### 1. Definizione

Il settore funzionale per il verde è individuato dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico con la sigla **V**.<sup>102</sup>

### 2. Prestazioni funzionali

Al suo interno le sistemazioni a verde, differenziate sulla base delle disposizioni contenute nel Capo IV, Parte Seconda delle presenti norme (“Aree verdi di corredo stradale”, “Barriera verde”, “Aree verdi di pertinenza fluviale”, “Aree di rigenerazione ambientale”, “Aree verdi per lo sport”) ed individuate sulle tavole grafiche del Regolamento urbanistico (“Elaborati C. Ambiti urbani: prestazioni qualitative”, in scala 1:2.000) costituiscono la forma di utilizzazione esclusiva.

Costituisce eccezione l’area ubicata a sud-ovest del centro abitato di Burchio (area a proprietà e gestione privata), individuata dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico con la sigla **VP1sp**, ove, accanto alle sistemazioni a verde attrezzato per lo sport, è ammessa l’utilizzazione del 20% della superficie territoriale per strutture ricettive collegate alle attività ippiche in atto.

---

<sup>102</sup> **VP** per il verde privato

## **Articolo 74: “Settore funzionale P: Parcheggi”**

### **1. Definizione**

Il settore funzionale dei parcheggi è individuato dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico con la sigla **P**.<sup>103</sup>

### **2. Prestazioni funzionali**

Al suo interno la realizzazione di parcheggi ad uso veicolare o ciclabile costituisce la forma di utilizzazione esclusiva.

---

<sup>103</sup> **PP** per i parcheggi privati

## **Titolo III**

### **“Disposizioni per le infrastrutture di trasporto”**

#### **Articolo 75: “Disposizioni generali”**

##### **1. Definizione**

Il sistema infrastrutturale di trasporto del territorio comunale è composto dalle linee ferroviarie, dalle strade, dai percorsi ciclo-pedonali, dalle aree per la sosta veicolare e ciclabile.

Le aree per la sosta veicolare e ciclabile seguono le disposizioni di cui agli articoli 43 e 74 delle presenti norme. Le linee ferroviarie, le strade e i percorsi ciclo-pedonali seguono le disposizioni di cui agli articoli del presente Titolo III.

##### **2. Prestazioni qualitative e funzionali**

Il sistema infrastrutturale persegue l'obiettivo di garantire la qualità urbana e territoriale, la sicurezza dei cittadini, la qualità e l'efficienza degli spostamenti.

A tale scopo i progetti, i Piani attuativi e i Piani di Settore vengono concepiti in modo da garantire:

- a) l'integrità fisica del territorio;
- b) il rispetto delle risorse storico-culturali e il corretto inserimento paesaggistico;
- c) la qualità della forma urbana e la sicurezza dei siti attraversati;
- d) il contenimento degli inquinamenti atmosferici e acustici;
- e) l'utilizzo pedonale e ciclabile, in condizioni di sicurezza, di adeguate parti delle sedi stradali;
- f) il contenimento della velocità di circolazione veicolare;
- g) la fluidità del traffico ciclabile e veicolare.

## **Articolo 76: “Infrastrutture ferroviarie”**

### 1. Definizione

Sono le zone occupate dagli impianti e dalle linee ferroviarie.

### 2. Prestazioni qualitative e funzionali

Le infrastrutture ferroviarie esistenti assicurano spostamenti di massa su ferro, con limitato impatto ambientale.

I tracciati ferroviari garantiscono la permeabilità territoriale, anche con attraversamenti in sottopasso o sovrappasso che consentano relazioni funzionali tra le aree rivierasche e il territorio interno.

Le aree limitrofe ai tracciati sono equipaggiate con vegetazione arborea e arbustiva, in modo da contenere gli impatti ambientali e concorrere alla costituzione di corridoi di connessione ecologica di livello territoriale.

### 3. Caratteri costruttivi

Le tavole grafiche del Regolamento urbanistico individuano, lungo i tracciati ferroviari, aree di recupero ambientale utilizzabili per opere di mitigazione ambientale e paesaggistica, nonché per la realizzazione di reti ecologiche.

In caso di potenziamento, ampliamento o modifica dei tracciati ferroviari esistenti, tali aree dovranno essere sistemate in modo da consentire la realizzazione delle barriere verdi previste dall'articolo 51 delle presenti norme. Ove possibile, tali barriere saranno impiantate su terrapieni di altezza adeguata, opportunamente raccordati ai terreni limitrofi.

### 4. Fasce di rispetto

Lungo i tracciati ferroviari valgono i disposti del D.P.R. n°753/1980 e del D.M. 03.08.1981, che prevedono fasce di rispetto laterali con una profondità di 30,00 ml.

In tali fasce, che coincidono generalmente con aree di recupero ambientale previste dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico, sono consentiti gli interventi previsti dall'articolo 30 delle presenti norme.

### 5. Nuovi tracciati ferroviari

La realizzazione di nuovi tracciati ferroviari e/o l'adeguamento di quelli esistenti dovrà essere sempre preceduta da uno specifico studio che consenta di concepire l'infrastruttura come una componente integrata nell'ambiente e nel paesaggio e non come una sovrapposizione ad essi. A tale scopo, oltre ai caratteri orografici, dovranno essere esplicitamente considerati gli aspetti geologici, morfologici e idraulici, gli assetti vegetazionali e faunistici, gli aspetti storico-culturali, gli aspetti visuali. Qualora l'esito dello studio evidenzii impatti problematici, si dovranno definire adeguate opere di mitigazione e di compensazione, ovvero considerare soluzioni progettuali diverse, ivi inclusi tracciati alternativi.

## Articolo 77: “Infrastrutture stradali”

### 1. Definizione

Sono le zone delimitate dai confini che segnano i limiti della proprietà stradale, ovvero dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, dal piede della scarpata, in presenza di strade realizzate in rilevato, ovvero dal ciglio superiore della scarpata, in presenza di strade realizzate in trincea.

### 2. Prestazioni qualitative e funzionali

Le infrastrutture stradali assicurano spostamenti veicolari e, se ammessi dalla tipologia della strada, ciclabili e pedonali.

I tracciati stradali garantiscono la permeabilità territoriale, attraverso intersezioni a raso o a livelli sfalsati, ovvero attraverso sottopassi che consentano relazioni funzionali tra le aree ricadenti sui due lati della carreggiata..

Le aree limitrofe ai tracciati sono equipaggiate con marciapiedi, verde di corredo stradale e fasce di vegetazione arborea e arbustiva, in modo da contenere gli impatti ambientali e concorrere alla costituzione di corridoi di connessione ecologica di livello territoriale.

### 3. Caratteri costruttivi

La realizzazione delle nuove strade dovrà essere preceduta da appositi studi di contestualizzazione e di inserimento paesaggistico; tali studi dovranno definire, tra l'altro, i raccordi morfologici tra il tracciato stradale e le aree limitrofe, i sistemi di raccolta e di smaltimento delle acque meteoriche, la coerenza tra gli assetti vegetali esistenti e quelli di progetto. Le eventuali scarpate dovranno essere inerbite ed equipaggiate con specie arboree e arbustive; l'impatto degli eventuali manufatti di cemento dovrà essere contenuto attraverso l'impianto di idonea vegetazione al contorno, ovvero con idonei trattamenti delle superfici a vista.

I nuovi tracciati, indicati dalla tavole grafiche del Regolamento urbanistico, sono suscettibili di leggere modifiche in sede di progetto esecutivo o di Piano attuativo, ove ciò garantisca un più coerente inserimento paesaggistico dell'opera stradale progettata.

### 4. Tipologie

Nel territorio comunale le infrastrutture stradali si dividono, sulla base della classificazione contenuta nel D.Lgs. n°285/1992, “Nuovo codice della strada”, nelle tipologie di seguito indicate. Tutti gli interventi che modificano l'assetto plano altimetrico delle strade esistenti devono essere preventivamente autorizzati dagli enti gestori delle suddette strade.

#### a) Autostrada del Sole, n°1 (tipologia A):

Le tavole grafiche del Regolamento urbanistico individuano, lungo il tracciato autostradale, aree di recupero ambientale utilizzabili per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici.

In presenza di potenziamento, ampliamento o modifica del tracciato esistente, tali aree dovranno essere sistemate in modo da consentire la realizzazione delle barriere verdi previste dall' Articolo 51 delle presenti norme. Ove possibile, tali barriere saranno impiantate su terrapieni di altezza adeguata, opportunamente raccordati ai terreni limitrofi.

b) Strade extraurbane secondarie (tipologia C):

Sono la Strada Regionale n°69, la Strada Provinciale Aretina, la Strada Provinciale della Panca c/o Poggio alla Croce.

Sono costituite da un'unica carreggiata, con almeno una corsia per senso di marcia, e da banchine laterali.

c) Strade urbane di quartiere (tipologia E):

Sono le strade interne ai centri abitati costituite da un'unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; le aree per la sosta sono esterne alla carreggiata e sono attrezzate con apposite corsie di manovra.

Le strade di nuova costruzione dovranno prevedere una carreggiata con sezione trasversale di almeno 7,50 ml., pendenza trasversale del 2%, e due marciapiedi laterali di almeno 1,50 ml. di larghezza; uno dei due marciapiedi potrà essere sostituito da una pista ciclabile con le caratteristiche di cui all'Articolo 79 delle presenti norme.

I materiali utilizzabili per la pavimentazione saranno di norma l'asfalto, il cemento bituminoso e il conglomerato cementizio; nei tessuti antichi l'acciottolato e/o le lastre di pietra tradizionale.

d) Strade locali (tipologia F):

Sono le strade, interne o esterne ai centri abitati, che non ricadono nelle tipologie precedenti.

All'interno dei centri abitati le strade di nuova costruzione dovranno prevedere una carreggiata con sezione trasversale di almeno 6,00 ml., pendenza trasversale del 2%, e un marciapiede laterale di 1,50 ml. di larghezza. I materiali utilizzabili per la pavimentazione saranno di norma l'asfalto, il cemento bituminoso e il conglomerato cementizio; nei tessuti antichi l'acciottolato e/o le lastre di pietra tradizionale.

Nel territorio rurale le strade di nuova costruzione dovranno prevedere una carreggiata con sezione trasversale massima di 6,00 ml. e pendenza di almeno il 2%, priva di marciapiede e con banchine laterali inerbite. Parallelamente al tracciato stradale sarà possibile realizzare sentieri pedonali o ciclabili, distanziati di almeno 1,00 ml. dalla carreggiata, con fondo in battuto di terra o in terra stabilizzata; tali sentieri non potranno, di norma, avere una sezione superiore ai 2,50 ml e dovranno essere affiancati da filari alberati realizzati con le specie previste dal Regolamento edilizio comunale.

I materiali utilizzabili per la pavimentazione della carreggiata stradale saranno di norma il battuto di terra, le terre stabilizzate e, per i percorsi principali, l'asfalto, il cemento bituminoso e il conglomerato cementizio.

## 5. Fasce di rispetto

Lungo le strade vigono le fasce di rispetto previste dal D.P.R. n°495/1992, da calcolarsi a partire dal confine stradale così come definito dal punto 1 del presente articolo.

Tali fasce, disciplinate dalle disposizioni contenute nella Parte Terza, Titolo II, delle presenti norme, sono individuate dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico e si estendono comunque per almeno:

- 60,00 ml. lungo il tracciato autostradale;
- 30,00 ml. lungo le strade extraurbane secondarie;
- 20,00 ml. lungo le strade urbane di quartiere;
- 10,00 ml. lungo le strade locali "vicinali".

Le fasce di rispetto suddette valgono ancorché non individuate dalle tavole grafiche del Regolamento urbanistico

**Articolo 78: “Marciapiedi”.****1. Definizione**

I marciapiedi sono le parti del tracciato stradale riservate al transito dei pedoni, pavimentate e rialzate rispetto alla carreggiata.

**2. Prestazioni qualitative e funzionali**

I marciapiedi garantiscono sicurezza e fluidità al transito pedonale e comprendono esclusivamente la fascia di transito; gli spazi eventualmente destinati ad ospitare elementi di arredo urbano (corpi illuminanti, cestini portarifiuti, panchine, ecc.) trovano collocazione al di fuori del marciapiede, se pure in stretta connessione con esso.

**3. Caratteri costruttivi**

La larghezza del marciapiede, nelle nuove realizzazioni, non deve essere inferiore a 1,50 m; per favorire lo sgrondo delle acque meteoriche la pendenza trasversale deve essere almeno pari all'1%.

I materiali utilizzabili per le pavimentazioni sono di norma l'asfalto, il cemento bituminoso, il conglomerato cementizio, i masselli autobloccanti e, soprattutto nei tessuti storici, le lastre di pietra tradizionale.

## **Articolo 79: “Percorsi pedonali e piste ciclabili”**

### 1. Definizione

I percorsi pedonali sono luoghi di transito dedicati ai pedoni e integrano la rete dei marciapiedi. A differenza di questi ultimi si sviluppano lungo tracciati autonomi e distinti rispetto alle strade, ovvero sono separati dalle carreggiate stradali attraverso aiole di larghezza pari ad almeno 1,50 ml.

Le piste ciclabili sono luoghi di transito dedicati alle biciclette; si sviluppano in sede protetta, ovvero, se ricavati su carreggiata stradale, sono individuati da apposita segnaletica a terra.

### 2. Prestazioni qualitative

I percorsi pedonali e le piste ciclabili consentono spostamenti che prescindono dall'uso di mezzi motorizzati.

A tale fine garantiscono utilizzazioni agevoli, facilità di accesso, sicurezza, integrazione con gli altri mezzi di trasporto, con i parcheggi scambiatori e con il sistema degli spazi pubblici.

Le tavole grafiche del Regolamento urbanistico individuano la rete dei principali tracciati ciclopedonali. L'Amm./ne Comunale potrà in ogni momento integrare la suddetta rete con altri tracciati similari, senza che ciò costituisca variante al Regolamento urbanistico

### 3. Caratteri costruttivi

I percorsi pedonali e le piste ciclabili dovranno essere realizzati in sede propria e protetta.

E' consentita la realizzazione di piste ciclabili lungo le carreggiate e i marciapiedi delle strade esistenti, a condizione che i relativi tracciati siano protetti e bene individuati attraverso apposita segnalazione a terra.

La larghezza minima dei percorsi pedonali deve essere pari almeno a 2,00 ml.

La larghezza minima delle piste ciclabili deve essere pari almeno a 1,50 ml, se a senso unico, ovvero a 2,50 ml se a doppio senso.

I materiali utilizzabili per le pavimentazioni sono di norma, ove non diversamente disposto dalle presenti norme per specifici ambiti urbani e/o territoriali, battuto di terra, asfalti speciali e colorati, terre stabilizzate, masselli autobloccanti in cls, pietre tradizionali.

Per favorire lo sgrondo delle acque meteoriche i tracciati devono avere una pendenza trasversale di almeno l'1%.



# ALLEGATI



## ALLEGATO A

### **“Criteri per la formazione o il completamento dei nuclei rurali nelle aree di protezione paesistica”**

1. Nelle aree di protezione paesistica, di cui all'Articolo 25 delle presenti norme, è consentito realizzare nuovi manufatti agricoli qualora questi concorrano alla formazione o al completamento di un nucleo rurale.

Ai fini della suddetta norma per nucleo rurale si intende un raggruppamento di costruzioni che:

- a) gravitano direttamente su uno spazio comune costituito da aia, giardino, o altra area scoperta di pertinenza;
- b) si affacciano su una strada, pubblica o privata, distando tra loro non più di 20,00 ml.

2. Il nucleo, formato o completato attraverso la realizzazione dei nuovi manufatti consentiti dalle presenti norme, è costituito da non più di cinque costruzioni.

Tali costruzioni potranno:

- a) affacciarsi sullo spazio comune, anche di nuova realizzazione, avente forma preferenzialmente rettangolare e lato maggiore non superiore a 30,00 ml.;
- b) affacciarsi su una strada esistente, pubblica o privata, con ubicazione sui due lati della carreggiata e distanza dal ciglio stradale non superiore a 20,00 ml., in presenza di strade comunali e vicinali, o a 10,00 ml., in presenza di strade poderali private.

Lo spazio comune, di cui al precedente punto a), se costituito da un giardino potrà essere recintato con muri in pietra faccia vista o con finitura a intonaco tinteggiato.

I nuovi manufatti, oltre a costituire nuove costruzioni isolate, potranno integrare gli edifici esistenti attraverso la realizzazione di corpi di fabbrica che articolino l'impianto planivolumetrico esistente. Tale possibilità rimane comunque esclusa in presenza di edifici matrice (Articolo 22 delle presenti norme) e di edifici di valore storico-architettonico (Articolo 23 delle presenti norme).



## ALLEGATO B

### “Criteri per la ricostruzione delle volumetrie di edifici recenti sottoposti a ristrutturazione urbanistica nel territorio aperto”

1. Le presenti norme consentono interventi di ristrutturazione urbanistica sulle costruzioni, con destinazione d'uso *non agricola*, che non coincidano con gli edifici matrice o con gli edifici di valore storico-architettonico.

Qualora tali costruzioni siano state realizzate prima della LR n. 10/1979 con strutture prefabbricate non precarie, il loro recupero ai fini non agricoli comporta obbligatoriamente la demolizione e la ricostruzione delle volumetrie esistenti entro i limiti consentiti dalle presenti norme.

La disposizione è volta ad evitare la permanenza di costruzioni ex agricole (stalle, rimessaggi, ecc.) incongrue, per dimensioni e caratteri architettonico-tipologici, nei confronti del paesaggio locale e a favorire, di contro, la realizzazione di nuovi edifici più coerenti con la morfologia e la tipologia degli insediamenti rurali esistenti.

2. La ricostruzione delle volumetrie demolite deve produrre nuovi insediamenti, capaci di inserirsi nel paesaggio rurale storicizzato attraverso la riproposizione delle regole insediative che lo hanno contraddistinto in passato.

Tali regole, ai fini delle presenti norme, sono riconducibili ad alcuni criteri fondamentali:

- a) la distribuzione territoriale degli insediamenti sparsi, che evidenzia la presenza di edifici isolati, ovvero concentrati in piccoli nuclei e, in modo irregolare, lungo i bordi delle strade;
- b) la distanza tra gli edifici o i raggruppamenti di edifici;
- c) la dimensione delle costruzioni, estremamente varia nel territorio comunale, ma caratterizzata, nei raggruppamenti, dalla copresenza di costruzioni grandi (con lato lungo non inferiore a 25/35 ml.) e piccole (con lato lungo non superiore a 10/15 ml.);
- d) i caratteri architettonico-tipologici e formali delle costruzioni, caratterizzate da:
  - corpi di fabbrica compatti e a forma regolare, eventualmente aggregati tra loro a formare complessi con impianto planialtimetrico articolato;
  - presenza di un ingresso principale, negli edifici pluripiano, che dà accesso alla scala di distribuzione interna;
  - finiture esterne improntate a semplicità, prive di elementi decorativi appariscenti.

3. Negli interventi di ricostruzione delle volumetrie demolite, ferme restando le disposizioni contenute nel Regolamento edilizio comunale che regolano i caratteri architettonico-formali, si dovranno pertanto rispettare le seguenti disposizioni:

3.1. Le nuove costruzioni dovranno essere isolate, ovvero concentrate in piccoli nuclei rurali (per la definizione di “nucleo rurale” si rinvia all'Allegato A).

3.2. La distanza intercorrente tra le costruzioni isolate, tra i nuclei, tra le costruzioni isolate e i nuclei, misurata dal centro del nucleo o della costruzione isolata, non deve essere inferiore a 200,00 ml. nelle Zone E1 ed E2 e a 100,00 ml. nelle Zone E5.

Ai fini della verifica delle suddette distanze devono essere considerati anche gli edifici e i nuclei esistenti.

3.3. Le nuove costruzioni non potranno avere una superficie coperta superiore a 350,00 mq. se isolate; se raggruppate in nuclei dovranno essere caratterizzate da dimensioni diversificate (con superfici coperte comprese tra 220,00 e 350,00 mq. per le maggiori e tra 100,00 e 150,00 mq. per le minori).

Le nuove costruzioni non potranno prevedere più di due piani fuori terra, con eventuale presenza di torrette isolate sul tetto.

3.4. I corpi di fabbrica dovranno avere forme regolari e potranno essere aggregati tra di loro in modo da formare complessi edilizi caratterizzati da impianti planialtimetrici articolati.

Le coperture dovranno essere costituite da falde inclinate con manto di laterizio.

Non sono ammesse terrazze o balconi sporgenti.

# **APPENDICE**

## **“ Tabelle sinottiche ”**



Tabella n° 1 “Nuovi carichi insediativi”

Località	Previsioni da Piani attuativi approvati e convenzionati <sup>(1)</sup>						Nuove previsioni Ru					
	Decaduti (art. 66, comma 3)			Vigenti (art. 66, comma 2)			Addizioni volumetriche e a edifici esistenti	Aree di nuovo impianto (artt. 61, 62 e 63) e altre previsioni				
	Residenza	Terziario	Industria Artigianato	Residenza	Terziario	Industria artigianato		Terziario	Residenza	Terziario		Industria artigianato
							Terziario			Turistico ricettivo		
mc	mc	mq	mc	mc	mq	mq	mq	mq	mq	Posti letto <sup>(2)</sup>	mq	
<b>a. Territorio rurale</b>												
.					19.210 <sup>(3)</sup>	19.560 <sup>(4)</sup>			500 <sup>(5)</sup>	3.250 <sup>(6)</sup>	130 <sup>(6)</sup>	-
<b>b. Centri abitati</b>												
b.1 Burchio	13.700 <sup>(6 bis)</sup>			4.400 <sup>(7)</sup>		23.615 <sup>(8)</sup>				600 <sup>(9)</sup>	24	900 <sup>(9 bis)</sup>
b.2 Palazzolo	30.836 <sup>(10)</sup>			7.500 <sup>(11)</sup>				2.000 <sup>(12)</sup>	500 <sup>(13)</sup>		16	
b.3 Incisa	21.691 <sup>(14)</sup>	1.667 <sup>(15)</sup>		79.600 <sup>(16)</sup>	6.900 <sup>(17)</sup>		130	160 <sup>(18)</sup>	800 <sup>(19)</sup>	200 <sup>(19 bis)</sup>	52 <sup>(20)</sup>	
b.4 Poggio alla Croce				3.000 <sup>(21)</sup>	900 <sup>(21)</sup>						20	
b.5 Le Valli											-	
<b>Totale comunale</b>	66.227			94.500			130	2.160	1.800	4.050	242	900
<b>Carico insediativo</b> (100 mc e 32,5 mq/ab)	662 ab.			945 ab			65 ab.					
	Totale 1.672 ab.											

(1) A partire dal dimensionamento del primo Ps

(2) Quantità massime ricavabili attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

(3) Zona E4, Centro Internazionale di studi ed esperienze sociali di Loppiano (Articolo 35)

(4) Di cui: 19.165 mq per P.A. vigente Pian dell'Isola, (Articolo 42) e 400 mq per completamento artigianale Pian dell'Isola (Articolo 28)

(5) Area ALS1 destinata ad ospitare attività sportive e ricreative che presuppongono l'uso di mezzi motorizzati

(6) Nuova struttura turistico ricettiva località Castagneto, 130 posti letto, Articolo 42 bis)

(6 bis) Piano di Lottizzazione residenziale Burchio est, già Area a.8 (Articolo 66)

(7) Area AR.b1 Poggio al Burchio, già Area 1.8 (Articolo 66)

(8) Area AP.b1 Piano di lottizzazione di iniziativa privata Burchio, già Area b.1 (Articolo 66)

(9) Area NT.b1 “Tenuta il Burchio” (Articolo 62)

(9 bis) Area NP.b1 “Burchio” (Articolo 63)

(10) Di cui: 9.123 mc. previsti dal PEEP vigente, già Area a.5, 21.713 mc previsti dal Piano di Lottizzazione Palazzolo est, Lotto A, già Area a.6 (Articolo 66)

(11) Area AR.p1 Piano di Lottizzazione Palazzolo est, Lotto B, già a.7 (Articolo 66)

(12) Di cui: 400 mq per Area NR.p1 "Autostrada", 1.000 mq per Area NR.p2 "Il Poggetto", 600 mq per Area NR.p5 "Palazzolo nord-ovest" (Articolo 61)

(13) Area NR.p3 "Ex circolo Arci" (Articolo 61)

(14) Di cui: 5.000 mc. residui della Lottizzazione ex Saces Area AR.i6 (già Area 1.3), 13.000 mc. previsti dal P.P. ex Sacci, già Area a.2; 3.691 mc. previsti dal P.L. ex Saces, già Area a.4, (Articolo 66)

(15) previsti dal P.P. di P.zza Parri, già Area a.3, (Articolo 66)

(16) Di cui: 8.500 per Area Ar.i1 (già Area 1.5 co), 4.000 mc per Area Ar.i2 (già Area 1.6), 28.100 mc per Area AR.i4 (già Area 2.1), 9.000 mc per area Ar.i5 (già Area 1.4), 1.500 mc per Area Ar.i6 (già Area 1.3), 7.500 mc per Area AR.i7 (già Area 1.2), 3.000 mc per Area AR.i8 (già Area 1.1), 18.000 mc. previsti dal P.P. di

Massa di Incisa Area AR.i9 (già Area a.1), Articolo 66)

<sup>(17)</sup> Previsti con il P.A. dell'ex Italcementi Area AR.i5, già Area 2.1, (Articolo 66)

<sup>(18)</sup> Area NR.i1 "Via Castellana" (Articolo 61)

<sup>(19)</sup> Area NT.i1 "La Fonte" (Articolo 62)

<sup>(19 bis)</sup> Area NT.i2 "Scalette del Madonnino" (Articolo 62)

<sup>(20)</sup> Con la esclusione di La Fonte e La Massa

<sup>(21)</sup> Area AR.pc1 Poggio alla croce (già Area 1.9) (Articolo 66)

## Tabella n° 2 "Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente"

Settori funzionali	Quantità massime ricavabili attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente	
	Residenza	Strutture ricettive
	SUL (mq)	Posti letto
Versante boscato occidentale (Af.1)	650	131 <sup>(1)</sup>
Versante sud – occidentale (Af.2)	650	18
Bassa collina (Af.3)	650	48
Collina interna (Af.4)	650	33
Ripiani di mezza costa (Af.5)	650	11
Loppiano (Af.6)	-	-
Collina di Tracolle – Entrata - Bifulcheria (Af.7)	-	150
Fondovalle dell'Arno (Af.8)	-	-
<b>Totale comunale</b>	<b>3.250</b>	<b>391</b>
<b>Carico insediativo (100 mc e 32,5 q/ab)</b>	<b>32 ab</b>	

<sup>(1)</sup> Localizzati dal regolamento urbanistico negli "Insediamenti esistenti per strutture turistico – ricettive" di cui all'articolo 42 bis delle presenti norme

## Tabella n° 3 "Carico insediativo totale nel territorio comunale"

Abitanti esistenti al 31.12.1999	5.608
Abitanti insediabili a seguito di Piani attuativi approvati e ormai decaduti e da progetti approvati e/o Piani attuativi vigenti (tabella 1)	1.607
Abitanti insediabili sulla base delle previsioni del Ru (tabella 1)	60
Abitanti insediabili sulla base delle previsioni del Ru (tabella 2)	32
<b>Carico insediativo totale</b>	<b>7.307</b>

**Tabella n° 4 “Dotazioni di aree per standard urbanistici”**

Località	Dotazioni esistenti				Dotazioni previste dal Ru <sup>(1)</sup>			
	Istruzione	Verde	Parcheggi	Attrezzature	Istruzione	Verde	Parcheggi	Attrezzature
	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
<b>a. Territorio rurale</b>								
.	16.786	77.663	2.148	15.058	-	43.171	-	6.762
<b>b. Centri abitati</b>								
b.1 Burchio	-	18.323	1.488	-	-	6.126	-	-
b.2 Palazzolo	-	24.643	2.978	5.197	-	13.622	3.094	1.815
b.3 Incisa	14.150	108.455	28.309	25.284	-	36.757	2.071	4.448
b.4 Poggio alla Croce	-	7.623	1.150	2.788	-	3.152	879	-
b.5 Le Valli				285				
<b>Totale territorio comunale</b>	30.936	236.707	36.073	48.612	-	102.828	6.044	13.025

<sup>(1)</sup> Escluse quelle non specificatamente individuate dalle tavole grafiche del Ru all'interno delle aree di trasformazione urbanistica sottoposte a Piano attuativo

**Tabella n° 5 “Verifica della dotazione di aree per standard urbanistici”**

	Dotazioni minime DI 1444/68		Dotazioni minime previste dal Ru <sup>(1)</sup>	
	mq/ab	Superficie (mq)	Superficie (mq)	mq/ab
Istruzione	4,50	32.882	30.936	4,23
Verde	9,00	65.763	339.535	46,47
Parcheggi	2,50	18.268	42.038	5,76
Attrezzature	2,00	14.614	61.637	8,44
<b>Totale</b>	18,00	131.526	474.225	64,90

<sup>(1)</sup> Escluse quelle non specificatamente individuate dalle tavole grafiche del Ru all'interno delle aree di trasformazione urbanistica sottoposte a Piano attuativo

