

# Piano Operativo

## Norme Tecniche di Attuazione

dicembre 2019

con le modifiche introdotte in sede di controdeduzioni alle osservazioni · giugno 2021  
e a seguito della Conferenza paesaggistica · giugno 2022

progetto:

Roberto Vezzosi (capogruppo)

Stefania Rizzotti, Idp studio

Monica Coletta, Studio tecnico Agostoli di Coletta Frassinetti Sarrica

Massimiliano Rossi e Davide Giovannuzzi, ProGeo Engineering s.r.l.

Marco Benini, Studio associato Schiatti e Benini

Leonardo Lombardi e Alberto Chiti Batelli, NEMO Nature and Environment Management Operators s.r.l.

Martina Romeo

Gaetano Viciconte

con Archeo Tech & Survey s.r.l.

Sindaca: Giulia Mugnai

Assessore all'Urbanistica: Paolo Bianchini

Garante dell'informazione e della partecipazione: Ilaria Occhini

Responsabile del procedimento: Angela Rosati

# Comune di Figline e Incisa Valdarno



## Sommario

Parte I	DISCIPLINE GENERALI.....	10
Titolo I	Caratteri del Piano .....	10
Art. 1	Contenuti ed ambito di applicazione.....	10
Art. 2	Elaborati costitutivi.....	10
Art. 3	Rapporto con il Regolamento Edilizio e con i Piani di Settore.....	11
Art. 4	Strumenti e modi di attuazione.....	11
Art. 5	Zone territoriali omogenee.....	11
Art. 6	Misure di salvaguardia.....	12
Titolo II	Usi .....	12
Art. 7	Distribuzione e localizzazione delle funzioni .....	12
Art. 8	Mutamento della destinazione d'uso.....	12
Art. 9	Residenza (R) .....	13
Art. 10	Attività industriali ed artigianali (I) .....	13
Art. 11	Attività commerciali all'ingrosso e depositi (G).....	14
Art. 12	Attività commerciali al dettaglio (C) .....	14
Art. 13	Attività turistico-ricettive (T) .....	14
Art. 14	Attività direzionali e di servizio (D) .....	14
Art. 15	Attività agricole (A).....	15
Art. 16	Attrezzature di servizio pubbliche (S).....	15
Titolo III	Interventi .....	17
Art. 17	Disposizioni generali per il patrimonio edilizio esistente e per le trasformazioni.....	17
Art. 18	Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia .....	18
Art. 19	Interventi sempre ammessi sul patrimonio edilizio esistente.....	19
Art. 20	Interventi di ripristino di edifici o parti di edifici .....	19
Art. 21	Disciplina di intervento di tipo 1 (t1) .....	20
Art. 22	Disciplina di intervento di tipo 2 (t2) .....	21
Art. 23	Disciplina di intervento di tipo 3 (t3) .....	24
Art. 24	Disciplina di intervento di tipo 4 (t4) .....	26
Art. 25	Disciplina di intervento di tipo 5 (t5) .....	28
Art. 26	Disciplina di intervento di tipo 6 (t6) .....	30
Art. 27	Distanze .....	32
Art. 28	Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi .....	32
Art. 29	Criteri per la progettazione degli spazi per le attrezzature di servizio pubbliche .....	33
Art. 30	Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nelle strutture di uso pubblico, negli spazi comuni urbani e nelle infrastrutture per la mobilità <sup>34</sup>	
Titolo IV	Tutele delle risorse .....	36
Capo I	Aria ed energia.....	36
Art. 31	Inquinamento atmosferico e acustico.....	36
Art. 32	Inquinamento elettromagnetico e luminoso.....	36
Art. 33	Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.....	37
Capo II	Suolo, sottosuolo ed acque .....	39

Art. 34	Sbancamenti, scavi e rinterri .....	39
Art. 35	Impermeabilizzazione superficiale .....	39
Art. 36	Reticolo idrografico .....	40
Art. 37	Pozzi e sorgenti.....	41
Art. 38	Vulnerabilità degli acquiferi.....	41
Capo III	Fattibilità geologica, idraulica e sismica .....	41
Art. 39	Fattibilità geologica .....	41
Art. 40	Fattibilità idraulica.....	42
Art. 41	Fattibilità sismica .....	43
Art. 42	Attribuzione delle fattibilità.....	44
Capo IV	Aree di interesse naturalistico .....	45
Art. 43	Zona Speciale di Conservazione.....	45
Art. 44	Area Naturale Protetta di Interesse Locale .....	46
Art. 45	Ambiti di reperimento per aree naturali protette.....	46
Art. 46	Passaggi faunistici.....	46
Capo V	Beni paesaggistici.....	47
Art. 47	Immobili ed aree di notevole interesse pubblico .....	47
Art. 48	Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.....	49
Art. 49	Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia 50	
Art. 50	Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6, del D.lgs. 227/ 2001.....	51
Art. 51	Zone di interesse archeologico.....	51
Capo VI	Rischio archeologico .....	52
Art. 52	Classi di rischio archeologico .....	52
Parte II	GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....	53
Titolo V	Aree urbane .....	53
Capo I	Articolazione delle aree urbane.....	53
Art. 53	Criteri di articolazione delle aree urbane .....	53
Art. 54	Interventi, sistemazioni ed attrezzature degli spazi pertinenziali degli edifici nelle aree urbane .	54
Art. 55	Tessuti di antico impianto dei centri principali (U1.1).....	56
Art. 56	Tessuti consolidati dei centri principali (U1.2) .....	57
Art. 57	Tessuti di antico impianto e consolidati degli altri centri (U1.3).....	58
Art. 58	Tessuti recenti dei centri principali (U1.4).....	59
Art. 59	Tessuti recenti degli altri centri (U1.5) .....	59
Art. 60	Area produttiva e commerciale (U1.6).....	60
Art. 61	Altre aree produttive di fondovalle (U1.7) .....	60
Art. 62	Rete ecologica in area urbana di fondovalle (U1.8) .....	61
Art. 63	Tessuti di antico impianto e consolidati dei centri di bassa e media collina (U2.1).....	61
Art. 64	Tessuti recenti dei centri di bassa e media collina (U2.2) .....	62
Art. 65	Aree produttive di bassa e media collina (U2.3) .....	62
Art. 66	Rete ecologica in area urbana di bassa e media collina (U2.4) .....	62



Art. 67	Tessuti di antico impianto e consolidati dei centri di alta collina (U3.1).....	62
Art. 68	Tessuti recenti dei centri di alta collina (U3.2) .....	63
Art. 69	Rete ecologica in area urbana di alta collina (U3.3) .....	64
Capo II	Aree urbane con disciplina specifica .....	64
Art. 70	Aree urbane con disciplina specifica nella U.T.O.E. 2 di Incisa .....	64
Art. 71	Aree urbane con disciplina specifica nella U.T.O.E. 3 di Figline.....	64
Art. 72	Aree urbane con disciplina specifica nella U.T.O.E. 4 di Restone e Porcellino .....	65
Titolo VI	Mobilità.....	65
Art. 73	Autostrada (M1) .....	65
Art. 74	Ferrovia (M2) .....	66
Art. 75	Viabilità principale (M3) .....	66
Art. 76	Viabilità di collegamento trasversale (M4).....	67
Art. 77	Regole e criteri per gli impianti di distribuzione carburanti .....	67
Art. 78	Rete dei percorsi escursionistici .....	67
Art. 79	Rete ciclabile e ciclopedonale.....	68
Titolo VII	Territorio rurale .....	68
Capo I	Articolazione del territorio rurale.....	68
Art. 80	Criteri di articolazione del territorio rurale .....	68
Art. 81	Ambito di paesaggio di fondovalle (R1).....	70
Art. 82	Ambito di paesaggio di bassa e media collina (R2).....	70
Art. 83	Ambito di paesaggio di alta collina (R3) .....	70
Art. 84	Insedimenti accentrati di antica formazione .....	71
Art. 85	Insedimenti accentrati recenti.....	71
Art. 86	Complessi di matrice antica.....	71
Capo II	Tutela e valorizzazione .....	72
Art. 87	Disposizioni generali di tutela e valorizzazione .....	72
Art. 88	Elementi del mosaico agroambientale .....	73
Art. 89	Viabilità minore di matrice storica e opere di corredo.....	73
Art. 90	Strade bianche, percorsi vicinali e interpoderali .....	74
Art. 91	Principali visuali panoramiche .....	74
Art. 92	Aree di protezione storico ambientale .....	75
Art. 93	Ambiti di pertinenza dei centri storici, dei nuclei storici e dei beni culturali .....	75
Art. 94	Varchi di connessione .....	76
Art. 95	Formazioni vegetali e specie tipiche.....	76
Capo III	Nuovi edifici e manufatti a servizio dell'agricoltura .....	77
Art. 96	Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali .....	77
Art. 97	Abitazioni rurali con nuova costruzione tramite P.A.P.M.A.A.....	78
Art. 98	Annessi agricoli tramite P.A.P.M.A.A.....	78
Art. 99	Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale.....	79
Art. 100	Annessi non collegabili alle superfici fondiari minime che non necessitano di P.A.P.M.A.A. ....	80
Art. 101	Ulteriori manufatti aziendali ad uso agricolo che non necessitano di P.A.P.M.A.A. ....	81
Art. 102	Manufatti per l'attività agricola amatoriale .....	82
Art. 103	Manufatti per il ricovero di animali domestici .....	84

Art. 104	Manufatti a supporto delle attività venatorie, per l'escursionismo e per l'osservazione naturalistica.....	85
Art. 105	Recinzioni dei fondi agricoli .....	86
Capo IV	Edifici esistenti.....	87
Art. 106	Interventi sugli edifici esistenti.....	87
Art. 107	Disposizioni per gli interventi riguardanti i caratteri degli edifici.....	88
Art. 108	Disposizioni specifiche per il frazionamento degli edifici per finalità residenziali .....	88
Art. 109	Usi compatibili degli edifici esistenti .....	89
Art. 110	Condizioni al mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti.....	90
Capo V	Pertinenze degli edifici .....	92
Art. 111	Locali pertinenziali interrati e seminterrati .....	92
Art. 112	Piscine pertinenziali, campi da tennis e simili .....	92
Art. 113	Interventi e sistemazioni pertinenziali degli edifici nel territorio rurale .....	94
Capo VI	Aree nel territorio rurale con disciplina specifica.....	95
Art. 114	Aree con disciplina specifica nel territorio rurale della U.T.O.E. 1 di Burchio e Palazzolo .....	95
Art. 115	Aree con disciplina specifica nel territorio rurale della U.T.O.E. 2 di Incisa .....	97
Art. 116	Aree con disciplina specifica nel territorio rurale della U.T.O.E. 3 di Figline.....	98
Art. 117	Aree con disciplina specifica nel territorio rurale della U.T.O.E. 4 di Restone e Porcellino .....	101
Art. 118	Aree con disciplina specifica nel territorio rurale della U.T.O.E. 5 dei centri abitati minori dell'alta collina .....	104
Parte III	TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO .....	110
Titolo VIII	Quadro previsionale .....	110
Art. 119	Previsioni quinquennali del Piano Operativo .....	110
Titolo IX	Disposizioni generali per le trasformazioni .....	113
Art. 120	Disposizioni comuni per le trasformazioni .....	113
Art. 121	Disposizioni per la qualità e la tutela ambientale nei progetti.....	114
Art. 122	Regole grafiche per i progetti .....	114
Titolo X	Interventi <b>Convenzionati</b> soggetti a Convenzione e Interventi Diretti .....	116
Art. 123	Disposizioni comuni per gli Interventi <b>Convenzionati</b> soggetti a Convenzione e gli Interventi Diretti .....	116
Capo I	Interventi <b>Convenzionati</b> soggetti a Convenzione e Interventi Diretti nella U.T.O.E. 1 Burchio e Palazzolo .....	117
Art. 124	Intervento <b>Convenzionato</b> soggetto a Convenzione in via Santa Maddalena a Pian dell'Isola (IC1.01) .....	117
Art. 125	Interventi <b>convenzionati</b> soggetti a convenzione per il completamento di Piani Attuativi/progetti decaduti nella U.T.O.E. 1 di Burchio e Palazzolo .....	118
Capo II	Interventi <b>Convenzionati</b> soggetti a Convenzione e Interventi Diretti nella U.T.O.E. 2 Incisa .....	118
Art. 126	Intervento <b>Convenzionato</b> soggetto a Convenzione lungo la S.P. 1, località Sant'Antonio (IC2.01) .....	118
Art. 127	Intervento <b>Convenzionato</b> soggetto a Convenzione lungo la S.P. 1, località La Fonte a Incisa (IC2.02) .....	119
Art. 128	Intervento <b>Convenzionato</b> soggetto a Convenzione in piazza F. Parri a Incisa (IC2.03).....	119

Art. 128 bis Intervento <b>Convenzionato</b> soggetto a Convenzione in via Giotto, S.R. 69 a La Massa (IC2.04)	120
Art. 128 ter Intervento Diretto <del>nella strada comunale che porta a Campogiallo</del> in via R. Levi Montalcini a Incisa (ID2.01).....	120
Art. 129 Interventi <b>convenzionati</b> soggetti a convenzione per il completamento di Piani Attuativi/progetti decaduti nella U.T.O.E. 2 di Incisa .....	121
Capo III Interventi <b>Convenzionati</b> soggetti a Convenzione e Interventi Diretti nella U.T.O.E. 3 Figline ....	122
Art. 130 Intervento <b>Convenzionato</b> soggetto a Convenzione in via G. Pastore-via G. Di Vittorio a Lagaccioni (IC3.01) - abrogato .....	122
Art. 131 Intervento <b>Convenzionato</b> soggetto a Convenzione in via J.F. Kennedy a Lagaccioni (IC3.02) ....	123
Art. 132 Intervento <b>Convenzionato</b> soggetto a Convenzione in via Ungheria-via Romania a Figline (IC3.03)	125
Art. 133 Intervento <b>Convenzionato</b> soggetto a Convenzione in via G. Amendola a Matassino (IC3.04) ...	125
Art. 134 Intervento <b>Convenzionato</b> soggetto a Convenzione in via Torino a Figline (IC3.05).....	127
Art. 135 Intervento <b>Convenzionato</b> soggetto a Convenzione in via G. Frittelli a Figline (IC3.06) .....	128
Art. 136 Intervento <b>Convenzionato</b> soggetto a Convenzione in via G. Frittelli a Figline (IC3.07) .....	128
Art. 137 Intervento <b>Convenzionato</b> soggetto a Convenzione in via Fratelli Cervi a Figline (IC3.08) .....	128
Art. 138 Intervento <b>Convenzionato</b> soggetto a Convenzione in via Castel Guinelli a Figline (IC3.09) .....	129
Art. 139 Intervento <b>Convenzionato</b> soggetto a Convenzione in via G. Del Puglia a Figline (IC3.10).....	129
Art. 140 Intervento <b>Convenzionato</b> soggetto a Convenzione a Casanuova (IC3.11).....	131
Art. 141 Intervento <b>Convenzionato</b> soggetto a Convenzione a La Palagina (IC3.12) - abrogato .....	133
Art. 142 Intervento <b>Convenzionato</b> soggetto a Convenzione a Pavelli (IC3.13) - abrogato .....	134
Art. 143 Intervento <b>Convenzionato</b> soggetto a Convenzione a La Borghetta (IC3.14) - abrogato.....	135
Art. 143 bis Intervento <b>Convenzionato</b> soggetto a Convenzione in via in via J.F. Kennedy a Lagaccioni (IC3.15)	136
Art. 143 ter Intervento <b>Convenzionato</b> soggetto a Convenzione in via in via J.F. Kennedy a Lagaccioni (IC3.16) - abrogato .....	138
Art. 143 quater Intervento <b>Convenzionato</b> soggetto a Convenzione lungo la S.P. 56 a Figline (IC3.17) ...	138
Art. 143 quinquies Intervento <b>Convenzionato</b> soggetto a Convenzione in via del Poggiolino (IC3.18).....	140
Art. 143 sexies Intervento <b>Convenzionato</b> soggetto a Convenzione in via B. Croce, via G. B. Vico a Figline (IC3.19)	141
Art. 143 septies Intervento <b>Convenzionato</b> soggetto a Convenzione in via del Cesto, via di Gaville a Figline (IC3.20)	141
Art. 143 octies Intervento Diretto in via del Poggiolino (ID3.01) .....	142
Art. 143 nonies Intervento Diretto in via A. da Brescia a Figline (ID3.02).....	142
Art. 143 decies Intervento Diretto in via L. Galvani a Figline (ID3.03) .....	142
Art. 143 undecies Intervento Diretto in via di Gaville a Figline (ID3.04) .....	143
Art. 143 duodecies Intervento Diretto in via E. Mattei a Matassino (ID3.05).....	143
Art. 144 Interventi <b>convenzionati</b> soggetti a convenzione per il completamento di Piani Attuativi/progetti decaduti nella U.T.O.E. 3 di Figline.....	143
Capo IV Interventi <b>Convenzionati</b> soggetti a Convenzione e Interventi Diretti nella U.T.O.E. 4 Restone e Porcellino	146
Art. 144 bis Intervento <b>Convenzionato</b> soggetto a Convenzione in via O. Rosai a Porcellino (IC4.01) .....	146
Art. 145 Interventi <b>convenzionati</b> soggetti a convenzione per il completamento di Piani Attuativi/progetti decaduti nella U.T.O.E. 4 di Restone e Porcellino .....	146

Capo V	Interventi <b>convenzionati</b> soggetti a Convenzione e Interventi Diretti nella U.T.O.E. 5 Centri abitati minori dell'alta collina.....	147
	Art. 146 Interventi <b>convenzionati</b> soggetti a convenzione per il completamento di Piani Attuativi/progetti decaduti nella U.T.O.E. 5 dei centri abitati minori dell'alta collina.....	147
Titolo XI	Piani Attuativi .....	150
	Art. 147 Disposizioni comuni per i Piani Attuativi .....	150
Capo I	Piani Attuativi nella U.T.O.E. 1 Burchio e Palazzolo.....	150
	Art. 148 Piano Attuativo in via <b>del Parietaio</b> di San Quirico a Burchio (PA1.01) .....	150
Capo II	Piani Attuativi nella U.T.O.E. 2 Incisa.....	153
	Art. 149 Piano Attuativo in via F. Petrarca a Incisa – ex Italcementi (PA2.01) .....	153
	Art. 150 Piano Attuativo in località Caprilli a Incisa (PA2.02) .....	154
	Art. 151 Piano Attuativo in località l'Entrata (PA2.03) .....	156
	Art. 152 Integrazione al Piano Attuativo di Loppiano in località Terraio (PA2.04).....	159
Capo III	Piani Attuativi nella U.T.O.E. 3 Figline .....	161
	Art. 153 Piano Attuativo in via Fiorentina a La Massa (PA3.01) .....	161
	Art. 154 Piano Attuativo in via J.F. Kennedy a Lagaccioni (PA3.02) – abrogato .....	164
	Art. 155 Piano Attuativo lungo la S.P. 56 a Figline (PA3.03) – abrogato .....	164
	Art. 156 Piano Attuativo in via della Resistenza a Figline (PA3.04) .....	165
	Art. 156 bis Piano Attuativo a La Palagina (PA3.05).....	165
	Art. 156 ter Piano Attuativo a Pavelli (PA3.06) .....	167
	Art. 156 quater Piano Attuativo a San Michele, Pavelli (PA3.07).....	169
	Art. 156 quinquies Piano Attuativo a La Borghetta (PA3.08) .....	169
Capo IV	Piani Attuativi nella U.T.O.E. 4 Restone e Porcellino.....	172
	Art. 157 Piano Attuativo in via O. Rosai a Porcellino (PA4.01) .....	172
Capo V	Piani Attuativi nella U.T.O.E. 5 Centri abitati minori dell'alta collina .....	173
	Art. 158 Piano Attuativo in località Castagneto (PA5.01).....	173
Titolo XII	Infrastrutture e beni soggetti a esproprio e opere pubbliche .....	176
	Art. 159 Aree soggette a vincolo espropriativo.....	176
	Art. 160 Opere pubbliche .....	178

Il documento presenta le modifiche proposte a seguito dell'accoglimento, anche parziale, delle osservazioni con le seguenti modalità:

- il testo in rosso riporta le parti aggiunte
  - il testo barrato ed evidenziato in giallo corrisponde alle parti eliminate
- e le modifiche introdotte a seguito della Conferenza paesaggistica con le seguenti modalità:
- il testo in magenta riporta le parti aggiunte
  - il testo barrato ed evidenziato in grigio corrisponde alle parti eliminate.

## Parte I      DISCIPLINE GENERALI

### Titolo I      Caratteri del Piano

#### Art. 1      Contenuti ed ambito di applicazione

1. Il Piano Operativo (P.O.) è atto di governo del territorio che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale. Esso è redatto secondo le disposizioni nazionali e regionali in materia urbanistica.
2. Le presenti Norme del Piano Operativo contengono nella Parte I le *discipline generali* e nella Parte II la *disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti*, valide a tempo indeterminato, mentre nella Parte III la *disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio*, valida nel quinquennio di efficacia del P.O.

#### Art. 2      Elaborati costitutivi

1. Il Piano Operativo del Comune di Figline e Incisa Valdarno è costituito dai seguenti gruppi di documenti:
  - a) Progetto
  - b) Studi geologici e idraulici
  - c) Valutazioni.
2. Gli elaborati di Progetto sono:
  - Relazione illustrativa;
  - tavola PO Sintesi del progetto (scala 1:20.000);
  - Disciplina di piano:
    - Norme Tecniche di Attuazione;
    - tavole
    - PO.1÷9 Aree urbane e insediamenti accentrati (scala 1:2.000, 9 tavole)
    - PO.10÷18 Altre aree urbane e insediamenti accentrati (scala 1:2.000, 9 tavolette raccolte in un fascicolo in formato A3)
    - PO.19÷21 Territorio rurale (scala 1:10.000, 3 tavolette);
  - Relazione di conformazione al PIT/PPR con allegato: Interventi del quadro previsionale strategico; Confronto tra le aree urbane e gli interventi di trasformazione del Piano Operativo e il perimetro del Territorio Urbanizzato del Piano Strutturale (scala 1:5.000, 15 tavolette);
  - tavola PO.A1÷3 Carta del rischio archeologico (scala 1:10.000, 3 tavole).
3. Gli elaborati di Fattibilità degli interventi sono:
  - Relazione geologica **D.01** con Allegato 1 – fattibilità e schede interventi di progetto in scala 1:10.000
  - Relazione idraulica
  - Schede di fattibilità
    - Aree urbane e insediamenti accentrati **D.02a**
    - Territorio rurale **D.02b**
  - Relazione idraulica **D.03**.
  - Tavole:
    - F.01÷9 Carta delle fattibilità – aree urbane e insediamenti accentrati – (scala 1:2.000, 9 tavole)
    - F.10÷18 Carta delle fattibilità – altre aree urbane e insediamenti accentrati – (scala 1:2.000, 9 tavolette).
4. Gli elaborati di Valutazione sono:

- **Valutazione Ambientale Strategica: VAS - Rapporto Ambientale comprensivo della Sintesi non tecnica con Studio di Incidenza; Sintesi non tecnica;**
  - **Studio di Incidenza (Screening).**
5. Documentazione conoscitiva allegata:
- Relazione agronomica.

### **Art. 3 Rapporto con il Regolamento Edilizio e con i Piani di Settore**

1. La disciplina del presente Piano Operativo è integrata da quanto prescritto dal Regolamento Edilizio comunale, fermo restando che in caso di contrasto, di difformità definitorie e di deroghe, le Norme e gli elaborati grafici del Piano Operativo prevalgono sulle disposizioni del Regolamento Edilizio.
2. Per la definizione dei parametri urbanistici e edilizi utilizzati nelle presenti Norme si fa riferimento al Regolamento di attuazione dell'art. 216 della L.R. 65/2014.
3. L'Amministrazione deve provvedere all'adeguamento alle Norme del Piano Operativo del Regolamento Edilizio che, ai sensi della normativa regionale, detta norme in materia di modalità costruttive, ornato pubblico ed estetica, igiene, sicurezza e vigilanza e persegue gli obiettivi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico in coerenza con il Titolo VIII, Capo I, della L.R. 65/2014.
4. L'Amministrazione deve provvedere inoltre all'eventuale adeguamento del Piano Comunale di Classificazione Acustica e degli altri Piani di Settore vigenti.
5. Il Piano Operativo è coordinato con il Piano Comunale di Protezione Civile, che ne costituisce parte integrante.

### **Art. 4 Strumenti e modi di attuazione**

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante:
  - interventi diretti;
  - progetti unitari convenzionati;
  - piani attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata e altri piani e programmi previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente;
  - opere pubbliche.
2. Il Piano Operativo si attua attraverso progetti unitari convenzionati o piani attuativi dove previsto dalle presenti Norme o su richiesta dell'Amministrazione Comunale per la rilevanza degli interventi o per l'opportunità di inquadrarli o coordinarli in un contesto ampio.
3. Nelle aree destinate ad attrezzature di servizio pubbliche (S) di cui all'art. 16 il P.O. si attua mediante intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti di iniziativa pubblica, o con intervento diretto convenzionato, nel rispetto delle norme regionali e statali vigenti, per l'area e il tipo di edificio e per il regolare svolgimento delle attività previste. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici e della compatibilità urbanistica con il contesto.

### **Art. 5 Zone territoriali omogenee**

1. Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, nelle Tavole di progetto del P.O. le Zone territoriali omogenee sono individuate attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla della zona è posizionata in basso a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso), così come definite all'art. 2 del citato D.M.

## Art. 6 Misure di salvaguardia

1. Ai sensi dell'art. 103 della L.R. 65/2014 fino all'efficacia del Piano Operativo e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire in contrasto con il presente Piano Operativo. Non sono altresì ammessi interventi soggetti a S.C.I.A. o C.I.L.A. che risultino in contrasto con le norme e le previsioni del presente Piano Operativo.
2. Sono fatte salve le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente non in contrasto con le presenti norme. Sono inoltre fatti salvi i piani attuativi di iniziativa privata e gli interventi diretti **convenzionati** **soggetti a convenzione**, ove sia già stata sottoscritta la relativa convenzione o l'atto d'obbligo alla data di adozione del presente Piano Operativo. Eventuali varianti ai piani attuativi o agli interventi convenzionati vigenti sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del presente Piano Operativo.
3. Restano infine esclusi dalle misure di salvaguardia i permessi di costruire e gli altri titoli abilitativi già rilasciati alla data di adozione del Piano Operativo e le relative varianti in corso d'opera non essenziali.

## Titolo II Usi

### Art. 7 Distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Il presente Titolo ed i Titoli V, VI e VII costituiscono la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi dell'art. 98 della L.R. 65/2014, regolando i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti ed i terreni ineditati.
2. Subsistemi ed ambiti di cui ai Titoli V, VI e VII delle presenti Norme individuano le destinazioni d'uso ammesse ed escluse, le eventuali loro quantità massime compatibili e le condizioni per la localizzazione di specifiche funzioni.
3. Quando nelle Tavole di progetto del P.O., oltre al riferimento all'ambito di appartenenza, è indicata anche una sigla riferita ad una specifica funzione o sua articolazione (posizionata in alto a destra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso), questa deve essere intesa come funzione ammessa in via esclusiva.
4. Nel caso in cui l'uso attuale di un immobile contrasti con le destinazioni d'uso previste dal P.O. sono ammessi, oltre agli interventi volti al suo adeguamento alla previsione del P.O., gli interventi di cui all'art. 19 delle presenti Norme **senza possibilità di frazionamento**.

### Art. 8 Mutamento della destinazione d'uso

1. Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso rilevanti, con riferimento alla superficie utile **prevalente**, i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie funzionali principali:
  - residenza (R),
  - attività industriali ed artigianali (I),
  - attività commerciali all'ingrosso e depositi (G),
  - attività commerciali al dettaglio (C),
  - attività turistico-ricettive (T),
  - attività direzionali e di servizio (D),
  - attività agricole (A).

All'interno della categoria funzionale direzionale e di servizio il P.O. individua le attrezzature di servizio pubbliche (S), per le quali sono definite le specifiche discipline di cui al successivo art. 16.

2. **Nel presente Titolo il P.O. articola le categorie funzionali del comma 1 individuando destinazioni d'uso costituenti attività e funzioni riconducibili alla stessa categoria funzionale o destinazione d'uso.**



Nei successivi articoli sono individuate le attività a cui si riferiscono le categorie funzionali principali, con esemplificate alcune loro articolazioni o sottocategorie, che non devono essere considerate esaustive; altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alla definizione principale secondo il criterio dell'analogia.

Nelle categorie funzionali sopra indicate e nelle loro articolazioni debbono intendersi comprese, anche ai sensi di specifica normativa, le attività complementari (benché, a rigore, appartenenti ad altre categorie) strettamente collegate allo svolgimento dell'attività principale e pertanto gli spazi accessori a esse collegate e/o correlate.

3. Quando non diversamente specificato nelle presenti Norme o sulle Tavole del P.O., il passaggio dall'una all'altra attività all'interno dell'articolazione di ciascuna categoria funzionale principale, di cui ai successivi articoli, è sempre consentito.
4. La destinazione d'uso relativa ad attrezzature di servizio pubbliche è da ritenersi consentita in tutto il territorio comunale, fatte salve specifiche indicazioni o limitazioni contenute nelle Norme ai Titoli V, VI e VII.
5. La destinazione d'uso attuale di un immobile è definita con i criteri e le procedure della vigente normativa regionale.

#### **Art. 9     Residenza (R)**

1. La categoria funzionale residenziale (R) comprende, oltre alle abitazioni ordinarie, permanenti e temporanee, le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (affittacamere, bed and breakfast, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca).
2. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso residenziale le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo, quando la prevalente superficie dell'unità immobiliare sia adibita ad uso abitativo (quali case studio con destinazione prevalente abitativa e *cohousing* cioè abitazioni private corredate da spazi e servizi comuni), alloggi per anziani o diversamente abili con destinazione vincolata per convenzione (senza gestione autonoma).
3. Sono esclusi dalla destinazione d'uso residenziale gli edifici rurali ad uso abitativo, i quali si considerano a tutti gli effetti a destinazione d'uso agricola.

#### **Art. 10   Attività industriali ed artigianali (I)**

1. La categoria funzionale attività industriali ed artigianali (I) comprende:
  - Ii · attività industriali ed attività artigianali (fabbriche, officine e autofficine, compresi laboratori di sperimentazione, locali di manutenzione e riparazione e spazi espositivi connessi, spazi per l'attività amministrativa correlata all'attività esercitata, mense e foresterie non costituenti unità immobiliari autonome); laboratori artigianali in genere; magazzini, depositi coperti e scoperti (anche in assenza di opere di trasformazione permanente del suolo);
  - Ia · impianti produttivi per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata;
  - Id · impianti di deposito e lavorazione di materiali all'aperto;
  - Ir · impianti per autodemolizioni, recupero e riciclaggio di materiali;
  - Is · artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici; sono di servizio se connessi alla cura di persone e abitazioni o ad altri servizi; sono di produzione di beni artistici se connesse a realizzazioni di opere di valore estetico oppure alle attività di conservazione e restauro di beni di interesse artistico o appartenenti al patrimonio architettonico, bibliografico o archivistico; le attività possono anche riguardare lavorazioni tipiche e tradizionali.
2. La localizzazione di industrie a rischio d'incidente rilevante non è ammessa su tutto il territorio comunale.
3. La localizzazione di industrie insalubri di 1<sup>a</sup> classe all'interno delle aree urbane è ammessa solo a condizione che siano adottate efficaci misure di protezione dall'inquinamento atmosferico.

4. Fermo restando il rispetto delle discipline del presente P.O., nel caso di attività esistenti soggette ad Autorizzazione Unica Ambientale si intendono sempre ammesse le opere eventualmente prescritte dal Decreto regionale di Autorizzazione ai fini della compatibilità ambientale comportanti l'installazione di manufatti e la realizzazione di strutture integrative, anche con formazione di Superfici Coperte aggiuntive, per quanto strettamente necessario alle prestazioni richieste.

#### **Art. 11 Attività commerciali all'ingrosso e depositi (G)**

1. La categoria funzionale attività commerciali all'ingrosso e depositi (G) comprende attività commerciali all'ingrosso, attività commerciali con deposito di merci a cielo aperto, attività di deposito ed esposizione di merci con o senza vendita, magazzini e depositi, sedi di corrieri ed aziende di autotrasporto. Consistono in attività dirette ad acquistare merci e rivenderle ad altri commercianti, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande oppure in attività di magazzino o deposito, cioè finalizzate in via prevalente od esclusiva al mero stoccaggio di materiali o beni finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi o loro commercializzazione al dettaglio.
2. Sono compatibili con tali destinazioni e dunque ad esse assimilate ai fini della disciplina degli usi:
  - le attività che effettuano, nello stesso locale, la vendita all'ingrosso ed al dettaglio, così come previsto dalla L.R. 62/2018;
  - gli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, ai sensi della L.R. 62/2018.

#### **Art. 12 Attività commerciali al dettaglio (C)**

1. La categoria funzionale attività commerciali al dettaglio (C) comprende:
  - Ce · esercizi di vicinato (strutture con superficie di vendita non superiore a 300 mq.), attività di somministrazione di alimenti e bevande, farmacie e altre attività commerciali al dettaglio diverse dalle strutture identificate con le sigle Cm, Cg, Cf e Cc;
  - Cm · medie strutture di vendita con superficie di vendita compresa tra 300 e 1.500 mq. e gli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, come definiti dalla L.R. 62/2018;
  - Cg · grandi strutture di vendita, con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.;
  - Cf · grandi strutture di vendita nella forma di centro commerciale con associate due medie strutture di vendita e una struttura con superficie di vendita non superiore a 300 mq.;
  - Cc · impianti per la distribuzione dei carburanti.
2. Per le grandi strutture di vendita – Cg e Cf - esistenti non è consentito l'incremento della superficie di vendita.

#### **Art. 13 Attività turistico-ricettive (T)**

1. La categoria funzionale attività turistico-ricettive (T) comprende:
  - Tr · alberghi e residenze turistico-alberghiere, strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva (case per ferie, ostelli);
  - Tc · campeggi (Tc1) e aree di sosta (Tc2).
2. Le strutture ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità comprendono Alberghi e campeggi possono comprendere bar e ristoranti, ancorché non ad uso esclusivo dell'attività ricettiva, se inseriti all'interno del complesso degli immobili; sono inoltre ammesse le attività di vendita al dettaglio e altre attività secondo quanto disposto dalla normativa regionale di settore.

#### **Art. 14 Attività direzionali e di servizio (D)**

1. La categoria funzionale attività direzionali e di servizio (D) comprende uffici privati in genere, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, assicurazioni, agenzie immobiliari e sedi di associazioni, studi

professionali e altre forme assimilabili e, spazi per i servizi per lo spettacolo, il turismo, lo sport e lo svago in genere e spazi per attività a carattere espositivo e congressuale.

2. Rientrano nella categoria funzionale direzionale e di servizio le attività di ospitalità temporanea diverse dalle attività turistico-ricettive quali studentati, convitti, collegi, pensionati e residenze sociali, dotate di servizi a comune e foresterie a servizio di altre attività.
3. Sono compresi inoltre gli usi riportati al successivo art. 16 quando non si tratti di attrezzature pubbliche o di uso pubblico e quando non si rientri nel caso di cui al comma 2 dello stesso articolo.

#### **Art. 15 Attività agricole (A)**

1. La categoria funzionale attività agricole (A) comprende le attività dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento di animali e le attività connesse, come definite all'art. 2135 del Codice Civile.
2. Sono considerati fabbricati rurali ed unità immobiliari con destinazione d'uso agricola le costruzioni:
  - ricadenti in zona agricola e che non risultino presenti al catasto fabbricati prima dell'entrata in vigore della L.R. 10/ 1979;
  - che risultino patrimonio delle aziende agricole realizzato a seguito di regolare titolo abilitativo prima dell'entrata in vigore della L.R. 64/1995;
  - che risultino patrimonio di aziende agricole, anche realizzate a seguito di Programma Aziendale, dopo l'entrata in vigore della L.R. 64/1995;
  - ricadenti in zona agricola e che non siano state oggetto di alcun titolo abilitativo, anche in sanatoria, che ne abbia previsto la perdita dell'uso agricolo.
3. Sono assimilabili alle attività agricole quelle agricole amatoriali e l'allevamento non professionale di animali da cortile.

#### **Art. 16 Attrezzature di servizio pubbliche (S)**

1. La destinazione d'uso per attrezzature di servizio pubbliche (S) comprende:
  - Su · servizi amministrativi (uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari);
  - Sb · servizi per l'istruzione di base (scuola dell'infanzia, scuola primaria e scuola secondaria di primo grado);
  - Sh · servizi per l'assistenza socio-sanitaria (centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati, compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);
  - Sd · servizi culturali (musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni);
  - Ss · servizi sociali e ricreativi (centri sociali, centri ricreativi, ludoteche, centri polivalenti); possono comprendere eventuali attività commerciali (Ce), limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, a supporto della principale attività di servizio, che deve essere comunque la superficie prevalente;
  - Sr · servizi per il culto (chiese, seminari, conventi, complessi religiosi);
  - Sc · servizi cimiteriali; nelle aree pubbliche adiacenti alle aree per attrezzature cimiteriali è ammessa, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, l'installazione di chioschi per la vendita di fiori o altro tipo di corredo funerario; tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e nelle dimensioni specificate nella stessa convenzione;
  - St · servizi tecnici (impianti tecnici per la produzione e distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per le telecomunicazioni, impianti per la raccolta o per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, servizi di soccorso pubblico, servizi tecnologici, servizi innovativi);
  - Sm · servizi per la mobilità (stazione ferroviaria);

- Sf · servizi sportivi coperti (palestre, piscine, campi coperti); rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico al coperto; possono comprendere eventuali attività commerciali (Ce), a supporto della principale attività di servizio, che deve essere comunque la superficie prevalente;
- Sa · impianti sportivi all'aperto; rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico all'aperto; all'interno di tali aree è ammessa la realizzazione di gradinate e di costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, eventuali locali per l'accettazione e servizi di ristoro, se ad esclusivo uso dell'impianto sportivo e purché la Superficie Coperta complessiva delle costruzioni, ad esclusione di eventuali coperture temporanee stagionali, non sia superiore al 10% dell'area complessiva dell'impianto;
- Sv · parchi e giardini pubblici o di uso pubblico; sono aree prevalentemente alberate e sistemate a verde e organizzate per il tempo libero, il riposo e il gioco libero; all'interno di tali aree possono essere realizzati, compatibilmente con la tutela dei valori naturalistici e paesaggistici, spazi attrezzati per il gioco, l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto, attrezzature didattiche all'aperto, contenute attrezzature per la pratica sportiva di base, chioschi, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla gestione delle aree;
- Svt · parchi territoriali; all'interno di tali aree è ammessa, compatibilmente con la tutela dei valori naturalistici e paesaggistici, l'installazione di chioschi e servizi igienici;
- So · orti urbani; sono aree caratterizzate da lotti di limitata dimensione coltivati individualmente o collettivamente;
- Si · aree per la riduzione del rischio idraulico;
- Sz · piazze e spazi pedonali pubblici, compresi i percorsi pedonali all'interno delle aree urbane; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici;
- Sp · parcheggi pubblici a raso;
- Spc · parcheggi pubblici coperti e in struttura.

Nelle aree destinate a parchi e giardini pubblici o di uso pubblico (Sv, Svt) e a parcheggi pubblici a raso (Sp) è comunque ammessa anche la realizzazione di attrezzature e impianti tecnologici per servizi e reti (impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, ecc.).

Nelle aree destinate ad attrezzature di servizio pubbliche (S) sono sempre ammessi i manufatti funzionali ai servizi di protezione civile, fermo restando la tutela del patrimonio edilizio di pregio architettonico e/o valore storico-documentale.

2. Le destinazioni specifiche ad attrezzature di servizio pubbliche sono attribuite agli immobili ed alle aree, distinguendo i diversi usi principali riportati al comma 1. In tali aree gli interventi ammessi possono essere realizzati, oltre che dall'Amministrazione Comunale, anche e da altri Enti pubblici e, anche da Enti legalmente riconosciuti, operanti nel settore culturale, sanitario, sportivo, ricreativo, associativo, tecnico-amministrativo, ecc., o da altri soggetti privati, anche eventualmente proprietari delle aree, operanti nel settore culturale, sanitario, sportivo, ricreativo, associativo, tecnico-amministrativo, ecc. I quali si impegnano, sulla base di idonee convenzioni, a rispettare le modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal Comune, nonché a garantire che garantiscano la fruibilità delle opere delle attrezzature da parte della collettività. Gli interventi eccedenti quanto ammesso dalla disciplina di intervento t3 realizzati da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti pubblici sono subordinati alla stipula di specifica convenzione per la definizione delle modalità e dei tempi di esecuzione da rispettare e delle garanzie in merito all'uso pubblico delle attrezzature.
3. Il passaggio dall'una all'altra delle precedenti articolazioni interne alla destinazione d'uso S, ove tale destinazione d'uso esclusiva sia individuata nelle Tavole di progetto del P.O., è ammesso senza comportare variante al presente Piano Operativo nei seguenti casi:
  - da servizi culturali (Sd) a servizi sociali e ricreativi (Ss) e a servizi amministrativi (Su) e viceversa;
  - da servizi tecnici (St) a servizi amministrativi (Su), servizi culturali (Sd), servizi sociali e ricreativi (Ss), servizi sportivi coperti (Sf).

È inoltre ammesso senza comportare variante al presente Piano Operativo il passaggio da servizi amministrativi (Su), servizi sociali e ricreativi (Ss) o servizi per l'assistenza socio-sanitaria (Sh) a edilizia

residenziale sociale di proprietà pubblica, previa verifica del rispetto degli standard urbanistici complessivi per le attrezzature.

Nel caso di interventi puntuali posti in essere dall'Amministrazione Comunale, è inoltre ammessa la limitata modifica delle perimetrazioni delle aree con destinazione d'uso per attrezzature di servizio pubblico S, con passaggio dall'una all'altra delle articolazioni riportate al comma 1, senza comportare variante al Piano Operativo.

### **Titolo III      Interventi**

#### **Art. 17    Disposizioni generali per il patrimonio edilizio esistente e per le trasformazioni**

1. Anche in adeguamento alle disposizioni dell'art. 4 della L.R. 3/2017 il P.O., secondo le specifiche caratteristiche e lo stato di conservazione e sulla base della schedatura effettuata, classifica gli edifici ed i complessi edilizi esistenti e le relative pertinenze e, attraverso l'articolazione in tipi della disciplina degli interventi di cui al presente Titolo, regola le opere ammissibili sugli edifici e sugli spazi aperti.

I tipi della disciplina di intervento, come definiti nei successivi articoli, stabiliscono i limiti agli interventi edilizi ammessi sul patrimonio edilizio esistente.

In ottemperanza a quanto disposto all'art. 138, comma 1, della L.R. 65/2014 i progetti relativi agli edifici con disciplina d'intervento t1, t2 e t3 (di cui ai successivi artt. 21, 22 e 23) devono essere corredati da una relazione storico-critica che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la tutela e la conservazione di tali elementi.

Il Piano Operativo recepisce quanto introdotto dalla L.R. 24/2009 e s.m.i. (Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente o, più comunemente, "Piano Casa") in merito alle discipline per gli ampliamenti volumetrici a titolo di premialità in relazione alla realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Ai sensi del comma 2 bis dell'art. 7 della L.R. 24/2009 tale legge non trova pertanto applicazione ad eccezione di quanto previsto all'art. 3 bis per gli interventi sugli edifici a destinazione d'uso industriale o artigianale e commerciale al dettaglio.

2. Per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti le Tavole di progetto del P.O. riportano i tipi della disciplina di intervento per la gestione degli *insediamenti esistenti* attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla del tipo di disciplina di intervento è posizionata in basso a destra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso) alla scala 1:2.000 e – limitatamente al patrimonio edilizio esistente di particolare pregio o di valore storico-documentale - alla scala 1:10.000, mentre per gli altri edifici, complessi e manufatti presenti nel territorio rurale, non identificati da perimetrazione e sigla, si intendono ammessi tutti gli interventi alle condizioni definite al Capo IV del Titolo VII, secondo la destinazione d'uso esistente, come esplicitato all'art. 106 delle presenti Norme.

Nel caso di pertinenze di edifici e manufatti destinati ad attività e attrezzature di servizio pubbliche, sempreché essi siano privi di particolare pregio o di valore storico-testimoniale, qualora non sia riportata alcuna sigla corrispondente ai tipi della disciplina di intervento definiti dal presente P.O., si intendono ammessi tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle attività da svolgere.

Gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente soggetti a particolare disciplina sono individuati da apposita perimetrazione e sigla (di colore viola) che rinvia alla specifica scheda normativa contenuta per le aree urbane al Capo II del Titolo V e per il territorio rurale al Capo VI del Titolo VII delle presenti Norme.

3. Gli interventi di *trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio* sono individuati da apposita perimetrazione e sigla (di colore rosso) che rinvia alla specifica disciplina contenuta nella Parte III delle presenti Norme.

4. Sono comunque fatti salvi i limiti agli interventi prescritti dalla disciplina paesaggistica di cui al Capo IV del Titolo IV delle presenti Norme per gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico e per le aree tutelate per legge e i limiti agli interventi derivanti da altre disposizioni di legge sovraordinate.
5. In conformità alle norme vigenti in materia (comunitarie, nazionali e regionali), negli interventi sul patrimonio edilizio esistenti, in particolare nel caso di complessi rurali in stato di abbandono, per favorire la salvaguardia o l'incremento delle popolazioni di chiroterri (pipistrelli), di strigiformi (rapaci diurni e notturni) e di irundinidi (rondini, balestrucci) dovranno essere utilizzati opportuni accorgimenti tecnici, preceduti da indagini condotte da esperto in materie faunistiche, che saranno definiti in dettaglio dal Regolamento Edilizio e da apposito regolamento comunale.
6. Quando nelle schede normative riferite a interventi sul patrimonio edilizio esistente soggetti a particolare disciplina l'altezza è espressa in numero di piani si fa riferimento all'altezza virtuale, così come definita dal Regolamento di attuazione dell'art. 216 della L.R. 65/2014 in materia di unificazione dei parametri urbanistici e edilizi. Nel caso di terreni in pendenza o con quote differenti il numero massimo di piani fuori terra si intende relativo al fronte a valle, escludendo un eventuale livello (totalmente o parzialmente fuori terra) di altezza utile non superiore a 2,40 ml. nel quale siano presenti esclusivamente spazi o locali costituenti superficie accessoria (SA) e che risulti completamente interrato sul fronte a monte.  
Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali oppure ad attività commerciali all'ingrosso e depositi ad un solo livello è consentita un'altezza massima (HMax) di 7,50 ml. nel caso in cui il numero di piani massimo sia pari a 2; in caso di comprovata necessità per la messa in opera di carri-ponte o altre attrezzature strettamente legate alla produzione oppure per i mezzi impiegati nell'attività e solo per quelle parti dell'edificio che ospitano l'attrezzatura oppure i mezzi impiegati nell'attività, l'altezza massima è elevata a 9 ml., fatto salvo quanto diversamente stabilito per specifici interventi al Capo II del Titolo V e al Capo VI del Titolo VII.

#### Art. 18 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia

1. Le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia sono consentiti nel rispetto delle condizioni dettate all'art. 137 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e delle eventuali condizioni e limitazioni stabilite dalle presenti Norme in riferimento ai tipi della disciplina di intervento oppure a specifici contesti e/o edifici e complessi.
2. Valgono in ogni caso le seguenti limitazioni e prescrizioni:
  - a) barbecue o caminetti - strutture di piccole dimensioni, anche dotate di cappa per convogliare i fumi e camino canna fumaria, destinate esclusivamente alla cottura di cibi, semplicemente appoggiate al suolo, con ingombro massimo di 2 mq. e altezza massima al colmo (esclusa la canna fumaria) di 2 ml. per resede di pertinenza;
  - b) gazebo - strutture con ingombro planimetrico a terra non superiore a 16 mq. ed altezza al colmo non superiore a 3 ml.; è ammesso un solo gazebo per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale;
  - c) pergolati o altre strutture leggere costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche - manufatti di arredo di spazi esterni con altezza al colmo non superiore a 2,70 ml.; è ammessa anche l'installazione su terrazzi ed attici;  
l'installazione nel caso di pergole ombreggianti per le auto in sosta l'installazione è ammessa con le seguenti ulteriori limitazioni:
    - nel caso di residenze per ciascuna unità immobiliare un pergolato con ingombro planimetrico a terra di 15 mq., fino ad un massimo di complessivi 75 mq. nel caso di resede di pertinenza condominiale;
    - nel caso di attività turistico-ricettive o agrituristiche nella misura di 15 mq. per ogni camera o appartamento, fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;
    - nel caso di attività commerciali al dettaglio, attività direzionali e di servizio, attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi nella misura corrispondente alla dotazione minima richiesta per la sosta stanziale;

- d) tende solari retraibili - strutture sporgenti a sbalzo al prospetto degli edifici con funzione di riparo per l'irraggiamento solare, dotate di dispositivo di chiusura manuale o automatico e struttura retrattile; tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri (metallo, plastica) e asportabili; le dimensioni di tali installazioni devono essere contenute, non è pertanto ammessa la realizzazione di tendaggi a circoscrivere il perimetro del fabbricato o anche di una sola facciata per esteso;
- e) piccoli depositi per attrezzi in legno - strutture costituite da un assemblaggio di elementi in legno a costituire un manufatto a pianta quadrilatera, appoggiate ed eventualmente ancorate al suolo, con ingombro massimo di 9 mq. per unità immobiliare e altezza massima (HMax) di 2,20-2,30 mt.; nel caso di pertinenze condominiali è consentito coprire una superficie di un ingombro massima complessiva massimo complessivo di 30 mq.;
- f) ricoveri per animali domestici (diversi da quelli dell'art. 103), limitatamente a manufatti con ingombro massimo di 2 mq. per ogni unità immobiliare ed altezza al colmo non superiore a 1,50 ml., realizzati con strutture leggere e semplicemente appoggiati al suolo;
- g) installazioni impiantistiche di modeste dimensioni - installazioni impiantistiche che non richiedono opere in muratura quale l'installazione di impianti tecnologici esterni per uso domestico autonomo o condominiale/centralizzato (condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole satellitari, antenne e simili), da effettuare senza alterazione sensibile dei prospetti e delle coperture nei seguenti casi:
  - edifici ai quali il P.O. attribuisce la disciplina di intervento t1 e t2;
  - fronti principali e fronti prospettanti spazi pubblici di edifici appartenenti agli ambiti U1.1., U1.2, U1.3, U2.1 e U3.1.

#### Art. 19 Interventi sempre ammessi sul patrimonio edilizio esistente

1. Nel patrimonio edilizio esistente sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria, come definiti dalle vigenti norme e leggi statali e regionali.

Gli interventi di manutenzione non possono comunque alterare i caratteri architettonici e i volumi degli edifici e nel caso di edifici e complessi ai quali il presente piano attribuisce la disciplina di intervento t1 e t2 tali interventi dovranno comunque essere realizzati nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali e nel rispetto delle tecniche e dei materiali originari, con soluzioni comunque compatibili.

2. Sono altresì sempre ammessi, compatibilmente con il rispetto dei caratteri formali e strutturali degli edifici, gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento per le esigenze delle persone con disabilità nell'ambito delle volumetrie esistenti e purché non comportino la realizzazione di ascensori esterni o altri manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
3. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione sono sempre consentiti con l'esclusione degli edifici di particolare valore ai quali il P.O. attribuisce la disciplina di intervento t1 e t2.
4. Il frazionamento è consentito nel rispetto delle disposizioni della Parte II delle presenti Norme.

#### Art. 20 Interventi di ripristino di edifici o parti di edifici

1. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni per le aree soggette a tutela paesaggistica e fatte salve eventuali limitazioni di natura geologica, idraulica o sismica derivanti dalle disposizioni di cui al Capo III del Titolo IV delle presenti Norme, è consentita la ricostruzione di edifici di remota origine di valore storico documentale ovvero che risultino presenti al catasto leopoldino o al catasto d'impianto andati totalmente o parzialmente distrutti - per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali - a condizione che sia prodotta dall'avente titolo documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario.

Secondo quanto disposto dalla vigente legislazione in materia, gli interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti sono ammissibili in forma di ristrutturazione edilizia laddove si renda possibile l'accertamento della originaria consistenza e configurazione. La ricostruzione deve essere intesa come fedele riproposizione dei volumi preesistenti.



Gli interventi di ripristino sono esclusi nel caso di edifici demoliti per realizzare nuovi edifici nell'ambito di interventi di trasformazione comportanti un diverso assetto dei fabbricati o il trasferimento volumetrico.

2. Ai fini del recupero degli edifici di cui al comma 1, le unità volumetriche crollate o demolite potranno essere ripristinate esclusivamente quando, pur presentandosi gravemente degradate, possano considerarsi visivamente riconoscibili e misurabili in loco, con riferimento sia all'andamento ed all'altezza dei muri perimetrali, che alla esatta posizione della copertura.

La mancanza fisica dei connotati essenziali di un edificio può essere superata soltanto se è possibile darne evidenza certa attraverso idonea documentazione storica, grafica e/o fotografica che serva a identificare inequivocabilmente l'esatta ubicazione e consistenza dell'edificio o di parte di esso. In particolare, tale documentazione deve poter consentire di stabilire i dati essenziali della sagoma, del volume e della superficie, allorché risultino oggettivamente verificabili sulla base di planimetrie e di elaborati grafici e fotografici oltre che delle misurazioni ancora eseguibili sulla struttura rimasta integra.

3. La ricostruzione dovrà avvenire secondo modalità tecniche originarie e nel pieno rispetto dei caratteri tipologico-architettonici desumibili dalla documentazione reperita. Il progetto per l'esecuzione delle opere di ricostruzione dovrà contenere una apposita relazione, redatta a firma di tecnico abilitato, con la quale sia accertata, dimostrata e dichiarata la consistenza del manufatto che si intende ricostruire. Mediante approfondita analisi storico tipologica dovranno poi essere ricostruiti, con l'ausilio di tutto il materiale analitico, grafico e fotografico all'uopo reperibile ed in maniera congruente, sia con le murature ancora esistenti, che con la documentazione amministrativa sopra citata, la configurazione ed i caratteri architettonici da rispettare nel ripristino filologico del manufatto.
4. Gli interventi di cui al presente articolo dovranno garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento dal punto di vista paesaggistico ed ambientale e saranno inoltre subordinati all'esistenza di condizioni di uso e accessibilità tali da non richiedere nuova viabilità e opere di urbanizzazione che inducano movimenti di terra, o sistemazioni che alterino il carattere dei luoghi. Si dovranno altresì rispettare le norme igienico-sanitarie in relazione alla destinazione d'uso.
5. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione degli interventi di ripristino agli edifici si attribuisce la disciplina di intervento t3.

#### **Art. 21 Disciplina di intervento di tipo 1 (t1)**

1. Il P.O. attribuisce la disciplina di intervento di tipo 1 (**t1**) agli edifici, ai complessi edilizi ed ai relativi spazi aperti classificati di particolare pregio architettonico e storico-documentale, da assoggettare ad interventi di conservazione; sono compresi in tale classificazione gli immobili tutelati ai sensi della parte seconda del D.lgs. 42/2004, per i quali gli interventi devono essere preventivamente approvati ed autorizzati dal competente organo ministeriale.
2. Per gli edifici di cui al comma 1 sono consentiti gli interventi di assimilati al restauro, di cui all'art. 29 del D.lgs. 42/2004, che comprendono un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale e al recupero dell'immobile, alla protezione e alla trasmissione dei suoi valori culturali. Tali interventi non si configurano come insieme di opere a sé, ma come specifiche modalità progettuali, tecniche e operative con cui operare sugli edifici di interesse storico-architettonico e documentale.

Il restauro comprende anche l'intervento di miglioramento strutturale.

Il P.O. non stabilisce ulteriori discipline da osservare per gli edifici e complessi di cui al comma 1. Qualora all'interno di tali edifici o complessi siano presenti porzioni o fabbricati non inclusi nel provvedimento di notifica, gli interventi che li riguardano non sono soggetti ad autorizzazione della Soprintendenza, ma devono invece osservare la disciplina di intervento di tipo 2 (t2), di cui al successivo art. 22. Nel caso di edifici di remota origine andati totalmente o parzialmente distrutti si applicano le disposizioni dell'art. 20 delle presenti norme, fermo restando l'obbligo di approvazione e autorizzazione da parte del competente organo ministeriale per gli immobili o le parti di essi tutelati ai sensi della parte seconda del D.lgs. 42/2004.

Per la disciplina di interventi, sistemazioni ed attrezzature degli spazi pertinenziali si rinvia agli articoli 54 (per le aree urbane) e 113 (per il territorio rurale) delle presenti Norme.



3. Le tecniche del restauro e quanto indicato per gli elementi costitutivi dell'organismo edilizio di cui al successivo art. 22, comma 4, sono comunque da osservare anche negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici per i quali il P.O. indica la disciplina di intervento t1.
4. Il P.O. non identifica gli edifici ed i complessi edilizi con più di settanta anni appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali – diversi dal Comune di Figline e Incisa Valdarno -, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fini di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti. Tali edifici e complessi edilizi, anche laddove non sia intervenuta la verifica di sussistenza ex comma 2 dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004, sono sottoposti alle disposizioni della Parte II dello stesso decreto e come tali devono osservare la disciplina di intervento t1.

## **Art. 22 Disciplina di intervento di tipo 2 (t2)**

1. Il P.O. attribuisce la disciplina di intervento di tipo 2 (**t2**) agli edifici, ai complessi edilizi ed ai relativi spazi aperti di antica formazione classificati di rilevante valore architettonico e storico-documentale. Per tali edifici e complessi edilizi devono essere sempre rispettati - nella forma, nella posizione, nei materiali e nelle finiture - gli elementi che caratterizzano il fabbricato sotto il profilo architettonico e tipologico, quali: sagoma, collegamenti verticali, copertura, solai, muri e strutture portanti, decorazioni, logge, volte, gronde, "grigliati" e "mandolati" in laterizio.
2. La disciplina di intervento t2 è volta in particolare a consentire il riuso e la rifunzionalizzazione degli edifici, anche con diversa distribuzione delle unità immobiliari, conservando comunque gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, utilizzando tecniche e materiali tradizionali o comunque di cui sia dimostrata la compatibilità con quelli originari. Sono compresi il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio ed il reintegro dei caratteri formali e materiali dell'impianto di matrice storica.
3. Per gli edifici ed i complessi edilizi per i quali il P.O. prevede la disciplina di intervento t2 si possono prevedere:
  - la realizzazione di vespai, intercapedini aerate, scannafossi, ecc., purché realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante e coperti mediante formazione di sovrastante pavimentazione adeguata al resto delle finiture, con modeste e motivate variazioni delle quote del pavimento al piano terreno; tali variazioni possono essere realizzate anche per il raggiungimento dei requisiti minimi di altezza dei vani abitabili richiesti dalle norme igienico-sanitarie, comunque in misura non superiore a 0,30 ml.;
  - il rifacimento e la sostituzione, con materiali simili purché con le stesse caratteristiche e tecniche costruttive, di singoli elementi delle strutture in elevazione, dei collegamenti verticali, dei solai e della copertura;
  - il ripristino di solai conseguenti all'eliminazione di vani scala interni, quando incongrui;
  - l'eliminazione di eventuali superfetazioni senza ricostruzione e l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica e consolidamento o di adeguamento sismico;
  - la limitata introduzione di nuovi elementi strutturali e distributivi interni (soppalchi per una superficie non superiore al 30% del locale interessato e scale), che è subordinata dalle seguenti condizioni:
    - soppalchi e scale dovranno essere realizzati con tecniche costruttive non invasive, preferibilmente riferibili allo stesso tipo edilizio, comunque non in muratura e anche in materiali non tradizionali, purché leggeri; essi dovranno essere fisicamente e formalmente elementi giustapposti e distinti dall'organismo originario;
    - i locali derivati dalla soppalcatura devono prevedere un'Altezza utile (HU) non inferiore a ml. 2,40 per i locali principali e non inferiore a ml. 2,10 per quelli accessori;
    - l'inserimento di nuovi collegamenti verticali non dovrà modificare, né interessare travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio;

non è ammessa la realizzazione di nuove scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, né la realizzazione di nuove scale interne se a esclusivo servizio di locali accessori; la realizzazione di scale di

sicurezza esterne potrà essere consentita esclusivamente nel caso di edifici destinati ad attrezzature di servizio pubbliche qualora necessarie al rispetto della normativa sovraordinata e non diversamente localizzabili ed in tale caso non dovranno essere interessati i fronti principali;

- la realizzazione di volumi tecnici solo se interrati e con le dimensioni minime previste dalla normativa vigente;
- la realizzazione di piccoli lucernari piani, uno per edificio, con funzione di ispezione della copertura stessa, da posizionare sulle falde visivamente meno esposte, **oppure, limitatamente alle aree urbane, la realizzazione o la modifica di un lucernario per unità immobiliare se funzionale al raggiungimento dei rapporti minimi di illuminazione per i locali sottostanti, purché sia posizionato su falde non prospettanti piazze o slarghi pubblici e ad una distanza minima di 1,50 ml. dalla linea di gronda e purché non interferisca con le strutture principali di copertura**; non sono ammessi nuovi abbaini o terrazze a tasca.

Nel caso di locali chiusi da elementi architettonici comunque assimilabili a superfici parietali, quali "mandolati" o "grigliati" in laterizio è consentito il tamponamento parziale o totale, comunque dall'interno, mantenendo invariato l'assetto del prospetto esterno; il tamponamento parziale o totale dei "mandolati" non è consentito se ciò comporta la necessità di realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti. Non è ammessa la chiusura con infissi di porticati e logge, né la chiusura con infissi delle aperture di grandi dimensioni **delle carraie tipiche degli annessi rurali originariamente destinati al ricovero di carri e altri strumenti analoghi per ingombro e delle parate degli spazi coperti totalmente o parzialmente privi di tamponature in muratura (tettoie con caratteristiche tradizionali isolate o manufatti addossati agli edifici principali con funzione di spazio di filtro tra interno ed esterno).**

**È consentita la demolizione di eventuali porzioni incongrue (per materiali, tipo e tecniche utilizzate), costituite da volumi accessori addossati o meno all'edificio principale e la loro ricostruzione nel lotto o recede di pertinenza con le seguenti condizioni:**

- ~~le porzioni ricostruite dovranno svilupparsi su un solo piano (con altezza massima di 3 ml. fatte salve altezze maggiori preesistenti) e non in aderenza al fabbricato principale;~~
- ~~le superfici ricostruite non potranno essere, in alcun caso, superiori a quelle legittime oggetto di demolizione;~~
- ~~non è ammessa la variazione dell'uso delle superfici demolite e ricostruite che dovranno rimanere accessorie alla funzione dell'edificio principale;~~
- ~~materiali e finiture delle porzioni ricostruite dovranno essere coerenti e/o compatibili con quelle degli edifici di rilevante valore.~~

4. Per gli elementi costitutivi degli edifici e dei complessi edilizi per i quali il piano prevede la disciplina di intervento t2 valgono inoltre le seguenti prescrizioni, da osservare anche negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria:

- assetto distributivo e tipologico - la suddivisione dell'organismo edilizio in più unità immobiliari è ammissibile qualora gli interventi edilizi siano limitati e non comportino alterazioni delle parti comuni, dei prospetti, degli elementi strutturali; non sono ammessi frazionamenti che compromettano i caratteri architettonici di locali o di spazi di dimensione o di ruolo significativi o che presentino apparati decorativi unitari;
- coperture - non dovranno essere modificate le caratteristiche costruttive delle strutture di copertura, nonché la geometria **e la quota d'imposta e di colmo**, qualora corrispondano ad una tipologia originaria o comunque tradizionale; dovranno essere mantenute e consolidate le gronde esistenti, qualora corrispondano ad una tipologia originaria o comunque tradizionale; dovrà altresì essere mantenuto il tipo di manto esistente, qualora corrisponda ad una tipologia originaria o comunque tradizionale, reintegrando i pezzi danneggiati con altri dello stesso tipo, mentre in caso di presenza di elementi e materiali incongrui, si dovrà ripristinare il tipo di manto originario o tradizionale; **non è ammessa la modifica della quota di imposta e di colmo, fatto salvo quanto eventualmente necessario ai fini del risparmio energetico come precisato al comma 5;**
- prospetti - gli interventi devono comportare la salvaguardia dei fronti e prospetti di carattere unitario e compiuto; sono ammesse modifiche limitatamente all'adeguamento di eventuali aperture in contrasto

con le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio originario e all'eventuale ripristino di aperture di cui sia dimostrata l'esistenza nell'impianto originario sulla base di documentazione storica; nel centro antico di Figline (ambito U1.1. interno alle mura) è ammessa limitatamente a fronti secondari non prospettanti direttamente su aree pubbliche e non visibili dalle aree pubbliche l'introduzione di nuove aperture e/o la modifica di quelle esistenti se rese indispensabili da evidenti motivazioni funzionali ed esclusivamente a condizione che vengano tutelati i fronti di carattere unitario e compiuto; le nuove aperture dovranno rispettare per forma, dimensione e partizione quelle esistenti e le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'organismo edilizio originario; non sono consentite nuove aperture per illuminare e/o areare i locali igienici sanitari e gli altri locali di servizio e/o accessori della residenza ad eccezione di quelle realizzate su fronti prospettanti eventuali chiostrine;

- d) elementi decorativi - dovranno essere conservati e/o riportati allo stato originario tutti gli elementi decorativi esistenti ed ogni altro elemento della facciata che abbia assunto valore storico o ambientale, che faccia parte integrante dell'organismo edilizio (cornici, davanzali, marcapiani, fregi, cornicioni, modanature, riquadrature, grigliati in mattoni, graffiti, targhe, elementi in ferro battuto o ghisa, bugnato di facciata e di spigolo, lesene, tabernacoli, lapidi, decorazioni dipinte, stemmi, rilievi, parapetti, membrature varie, ecc.), anche facendo riferimento a tracce parziali o documentazioni, anche fotografiche, purché attendibili;
- e) intonaci e coloriture esterne - la finitura esterna dell'edificio deve essere coerente con il carattere originario e la tipologia; non è permesso asportare o non ripristinare l'intonaco su intere pareti o porzioni di esse, al fine di creare paramenti faccia a vista o "finto rustico";
- f) infissi esterni – gli infissi devono essere impostati, di norma, sul filo interno della mazzetta, salvo i casi nei quali siano originariamente presenti soluzioni diverse; per grandi aperture e situazioni architettoniche particolari è ammessa la formazione di infissi sempre posti a filo interno della mazzetta, con vetri trasparenti; sono vietate le ferrature "in stile", le suddivisioni "all'inglese", le controfinestre e le controporte sul filo esterno del muro;
- g) dispositivi di oscuramento – nei sistemi di oscuramento degli infissi di tipo tradizionale deve essere privilegiata la soluzione a scuri interni; altre tipologie sono ammesse solo se congrue con le originarie caratteristiche e se già precedentemente presenti nell'edificio oggetto di intervento, quando facciano parte di una consolidata e definitiva configurazione architettonica; anche nel caso degli infissi in metallo per mandolati o grigliati, come prima descritti, eventuali sistemi di oscuramento dovranno essere posizionati all'interno; non sono consentite le serrande avvolgibili e le saracinesche metalliche, fatta eccezione per le aperture dei fondi a piano terra in ambito urbano;
- h) impianti tecnologici - gli interventi possono comportare l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti tecnologici senza alterare la sagoma esistente, la Superficie Edificata e la quota degli orizzontamenti e della copertura; il rinnovo e l'installazione di impianti tecnologici (idrico, elettrico, telefonico, televisivo, di riscaldamento e condizionamento, ecc.) deve avvenire senza alterazione sensibile dei prospetti e delle coperture, adottando i necessari accorgimenti tecnici utili a ridurre l'effetto dell'installazione degli elementi impiantistici; in particolare, per quanto riguarda le parabole satellitari e altri elementi impiantistici dotati di particolare visibilità essi dovranno mimetizzarsi con la colorazione delle coperture o delle pareti ed essere collocati su falde o fronti secondari, evitando di impegnare prospetti visivamente molto esposti; pompe di calore, caldaie, condizionatori e unità motocondensanti non dovranno essere installati su falde e fronti principali; l'installazione, ove indispensabile, dovrà essere studiata in modo da non interferire con l'impaginato e la caratterizzazione dei prospetti; per gli impianti solari fotovoltaici e termici vale inoltre quanto stabilito all'art. 33 comma 4 delle presenti Norme.

5. Gli interventi per il miglioramento del risparmio energetico devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici e edilizi di valore storico-documentale.

Ai fini del risparmio energetico sono consentiti eventuali maggiori spessori del pacchetto di copertura, mentre i sistemi di coibentazione e ventilazione dovranno essere contenuti all'interno dell'estradosso della copertura esistente o, qualora ciò non fosse possibile per il mantenimento dei requisiti minimi di altezza dei vani abitabili richiesti dalle norme igienico-sanitarie, entro lo spessore massimo aggiuntivo di 0,15 ml., alzando il manto di copertura. In questo caso si deve ripristinare in gronda il preesistente spessore (anche alzando il travicello e l'eventuale falsetto) ed evitare, sulla linea di bordo della falda, rivestimenti di lattoneria, preferendo soluzioni intonacate o, nel caso di murature faccia a vista, soluzioni omogenee e integrate al paramento sottostante. In tutti i casi gli interventi di coibentazione e ventilazione non devono

produrre discontinuità altimetriche (gradini) nelle coperture degli edifici che hanno carattere continuo prima dell'intervento.

**non** Non sono ammesse soluzioni che implicino maggiori spessori sulle pareti esterne (cappotto) salvo il caso di facciate secondarie intonacate e prive di elementi decorativi non prospettanti direttamente su aree pubbliche e non visibili dalle aree pubbliche in ambito urbano; in tale caso dovrà essere previsto il mantenimento o la riproposizione della configurazione in gronda esistente dove realizzata con materiali e tecniche tradizionali. Tali soluzioni non sono comunque consentite quando si tratti di edifici con una immagine consolidata a faccia vista e/o in presenza di elementi di pregio sulle facciate (decori, intonaci e tinteggiature originarie, lesene, cornici marcapiano ecc.).

In ogni caso per gli edifici a cui il Piano attribuisce la disciplina di intervento t2 si deve escludere l'uso di smalti, trattamenti protettivi al silicone, intonaci plastici o comunque finiture che si discostino dall'originario aspetto dell'edificio, anche con riferimento alla grana e alla tecnica di posa, evitando l'uso di guide per la realizzazione degli intonaci.

6. Gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti con riferimento alle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e s.m.i. sono consentiti, **fermo restando il rispetto delle prescrizioni dei precedenti commi**, purché non comportino la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti **o l'installazione di lucernari e fermo restando il rispetto delle prescrizioni dei precedenti commi** mentre per i lucernari valgono le limitazioni definite al comma 3.
7. Non è ammessa la realizzazione di logge o porticati o di altre strutture di copertura su terrazzi e attici diverse da pergolati ed elementi ombreggianti privi di rilevanza urbanistico edilizia né di balconi o altre strutture in aggetto rispetto al corpo dell'edificio; **non è ammessa la** La realizzazione di pensiline a protezione delle aperture **né** e di tende solari **se non** è ammessa per necessità correlate ad attività pubbliche e, limitatamente all'ambito urbano, su fronti secondari non prospettanti direttamente su aree pubbliche e non visibili dalle aree pubbliche; **ed in tale caso** in tali casi dovranno essere **comunque** impiegati materiali e tecniche di minimo impatto strutturale e tali da consentirne facile rimozione e ripristino dello stato precedente.
8. Non è ammessa la realizzazione di nuove cantine.
9. Eventuali volumi accessori e manufatti minori del complesso edilizio, quali locali di deposito o ricovero addossati o separati dagli edifici principali, forni, pozzi, ecc., se di valore storico-testimoniale, anche se non più in uso, devono essere mantenuti o ripristinati nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive originarie.  
  
Se di nessun valore e nel caso in cui siano realizzati con materiali precari o incongrui – sempreché legittimi – sono ammessi interventi di recupero fino alla demolizione e ricostruzione come Superficie accessoria (SA) a parità di volume e senza incremento di altezza nel resede di pertinenza, anche in diversa collocazione, purché finalizzata alla complessiva razionalizzazione ed al riordino degli spazi e delle funzioni pertinenziali, evitando in ogni caso di impegnare vedute panoramiche. I materiali impropri e fatiscenti dovranno in ogni caso essere rimossi e sostituiti con materiali analoghi di buona qualità e dovranno essere impiegati materiali e tecnologie coerenti a quelle dell'edificio principale. Non è comunque ammessa la ricostruzione in adiacenza agli edifici principali.
10. Per la disciplina di interventi, sistemazioni ed attrezzature degli spazi pertinenziali si rinvia agli articoli 54 (per le aree urbane) e 113 (per il territorio rurale) delle presenti Norme.

### **Art. 23 Disciplina di intervento di tipo 3 (t3)**

1. Il P.O. attribuisce la disciplina di intervento di tipo 3 (**t3**) alle seguenti classi del patrimonio edilizio esistente:
  - edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti connotati dall'appartenenza a tessuti consolidati e omogenei di matrice storica, in particolare i borghi;
  - edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti di antica formazione non caratterizzati da rilevante valore architettonico o che hanno subito parziali alterazioni rispetto alle caratteristiche originarie, riconosciuti di valore storico-documentale;

- edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti connotati dall'appartenenza a tessuti unitari di formazione recente e di valore identitario nel contesto urbano;
  - altri edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti di interesse architettonico.
2. Per gli edifici per i quali il P.O. prevede la disciplina di intervento t3 ~~si possono prevedere~~ sono ammessi, in aggiunta a quanto previsto dal tipo t2:
- la modifica alle strutture di fondazione ed i consolidamenti statici;
  - le trasformazioni da realizzarsi all'interno dell'involucro edilizio esistente, fino alla complessiva riorganizzazione funzionale dell'edificio, con limitate modifiche del sistema strutturale e con l'impiego di appropriate tecniche costruttive, senza modifica della sagoma esistente, fatte salve modeste e motivate modifiche o livellamenti delle quote del terreno (comunque entro un massimo di 0,30 ml.); ~~è consentita~~ – ad eccezione del centro antico di Figline (ambito U1.1. interno alle mura) - la realizzazione di un cordolo sommitale di altezza massima di 0,30 ml. qualora sia inequivocabilmente dimostrata l'impossibilità tecnica di soluzioni per il miglioramento del collegamento tra le pareti e tra le pareti e la copertura a fini antisismici che non alterino il sistema strutturale;
  - la sostituzione dei solai e il loro rifacimento a quote anche diverse da quelle originarie, a condizione che sia strettamente correlata ad esigenze di adeguamento strutturale e che l'eventuale spostamento non generi alcuna necessità di modificare l'aspetto esteriore dell'edificio e che non si creino ulteriori piani, ad eccezione di quello eventualmente ricavabile nel sottotetto;
  - modifiche ai collegamenti verticali interni, nel rispetto del tipo edilizio e del sistema strutturale; non è ammessa la realizzazione di nuove scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza; ~~la realizzazione di nuove scale esterne ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali, potrà essere consentita per il collegamento a spazi aperti pertinenziali con il superamento di un solo piano di dislivello esclusivamente nell'ambito U1.1 purché su fronti non prospettanti spazi pubblici;~~ la realizzazione di scale di sicurezza esterne potrà essere consentita qualora necessarie al rispetto della normativa sovraordinata e non diversamente localizzabili ed in tale caso non dovranno essere interessati i fronti principali e/o prospettanti spazi pubblici;
  - limitate modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, con l'introduzione di nuove aperture e/o modifiche a quelle esistenti solo se rese indispensabili da evidenti motivazioni funzionali ~~ed esclusivamente a condizione che vengano tutelati i~~ e in fronti non di carattere unitario e compiuto, per i quali si escludono, e che negli altri siano salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio; le nuove aperture dovranno rispettare per forma, dimensione e partizione quelle esistenti e le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'organismo edilizio originario; non sono consentite nuove aperture per illuminare e/o areare i locali igienici sanitari e gli altri locali di servizio e/o accessori della residenza ~~ad eccezione di fronti secondari non prospettanti direttamente su aree pubbliche e non visibili dalle aree pubbliche all'interno dell'ambito U1.1;~~
  - la realizzazione o la modifica di eventuali lucernari in funzione dei rapporti minimi di illuminazione per i locali sottostanti non devono interferire con le strutture principali di copertura; tali elementi devono inoltre essere posizionati ad una distanza minima di 1,50 ml. dalla linea di gronda; ~~non sono ammessi nuovi abbaini o terrazze a tasca;~~
  - la realizzazione di isolamenti termici esterni che implicino maggiori spessori sulle pareti esterne (cappotto) qualora si documenti che non si tratti di edifici con una immagine consolidata a faccia vista oltre all'insussistenza di elementi di pregio sulle facciate (decori, intonaci e tinteggiature originarie, lesene, cornici marcapiano ecc.); in tale caso dovrà essere previsto il mantenimento o la riproposizione della configurazione in gronda esistente dove realizzata con materiali e tecniche tradizionali; tali soluzioni non sono comunque consentite nel caso di facciate prospettanti direttamente su aree pubbliche;
  - la realizzazione di locali totalmente interrati con caratteristiche tali da non essere computati come Superficie edificabile (o edificata) (SE) cantine, purché compresi comprese entro la proiezione della Superficie Coperta del fabbricato.
3. ~~È consentita la demolizione di volumi accessori di valore nullo dal punto di vista storico-documentale e di eventuali porzioni incongrue (per materiali, tipo e tecniche utilizzate) e la loro ricostruzione in un solo piano (con altezza massima di 3 ml. fatte salve altezze maggiori preesistenti), che non potrà superare la superficie accessoria – che deve rimanere tale – legittima demolita, all'interno del lotto o del resede di pertinenza.~~

4. Sono altresì ammessi dalla disciplina di intervento t3:

- gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti con riferimento alle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e s.m.i., fermo restando il rispetto delle prescrizioni dei precedenti commi;
- la realizzazione di locali volumi tecnici in aggiunta al volume esistente, se riferiti ad un insieme di opere riconducibili alla ristrutturazione edilizia, con le dimensioni minime previste dalla normativa vigente e comunque con una Superficie Coperta non eccedente il 5% della Superficie edificabile (o edificata) (SE) dell'edificio principale di riferimento, con un'Altezza utile (HU) massima di 2,40 ml.;
- gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento per le esigenze delle persone residenti con disabilità gravi che comportino la realizzazione di ascensori esterni, ove sia dimostrata l'impossibilità tecnica di soluzioni che non alterino la sagoma dell'edificio; tali interventi devono essere comunque adeguatamente motivati, anche sulla base di certificazioni mediche attestanti le condizioni necessarie al soddisfacimento delle esigenze abitative della persona residente; il ripristino di edifici o di parte di essi alle condizioni di cui all'art. 20;
- la demolizione con fedele ricostruzione dell'intero edificio - nella stessa collocazione, e con la stessa sagoma e ingombro planivolumetrico, per i le quali sono fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica -, qualora resa indispensabile per motivi statici adeguatamente documentati.

5. Non è consentita la chiusura, né con pareti, né con infissi, dei porticati, mentre è ammessa l'installazione di infissi vetrati allineati al filo interno della muratura nel caso delle logge esistenti alla data di adozione del P.O., oltre a quanto già previsto per il tipo t2 nel caso di locali chiusi da elementi architettonici comunque assimilabili a superfici parietali, quali "mandolati" o "grigliati" in laterizio. È inoltre ammessa la chiusura con infissi delle aperture di grandi dimensioni delle carraie tipiche degli annessi rurali originariamente destinati al ricovero di carri e altri strumenti analoghi per ingombro e delle parate degli spazi coperti totalmente o parzialmente privi di tamponature in muratura (tettoie con caratteristiche tradizionali isolate o manufatti addossati agli edifici principali con funzione di spazio di filtro tra interno ed esterno).

6. La demolizione e ricostruzione di volumi accessori e manufatti minori nei casi e alle condizioni di cui al comma 9 dell'art. 22 delle presenti Norme è consentita anche in adiacenza agli edifici principali.

7. Non è ammessa la realizzazione di strutture su terrazzi e attici diverse da pergolati ed elementi ombreggianti privi di rilevanza urbanistico edilizia.

8. Fatto salvo il rispetto delle disposizioni regionali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, nelle aree urbane è consentita una tantum, per una Superficie Coperta complessivamente non superiore al 20% della Superficie Coperta dell'edificio principale, la realizzazione di:

- porticati, purché su fronti non prospettanti spazi pubblici e sempreché in assenza di porticati preesistenti ancorché precedentemente o contestualmente chiusi con infissi o tamponati;
- tettoie pertinenziali non in aderenza all'edificio principale, ad esclusione degli ambiti U1.8, U2.4 e U3.3.

Per la disciplina di altri interventi, sistemazioni ed attrezzature degli spazi pertinenziali si rinvia agli articoli 54 (per le aree urbane) e 113 (per il territorio rurale) delle presenti Norme.

#### Art. 24 Disciplina di intervento di tipo 4 (t4)

1. Il P.O. attribuisce la disciplina di intervento di tipo 4 (t4) alle seguenti classi del patrimonio edilizio esistente:

- edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti di matrice storica non caratterizzati da particolare valore storico-documentale oppure con rilevanti alterazioni subite rispetto alle caratteristiche originarie;
- edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti di formazione recente posti all'interno della città antica ed in continuità con il principio insediativo consolidato ma caratterizzati da tipologie, materiali e finiture disomogenei rispetto all'edificato di matrice storica;
- edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti esito di interventi unitari recenti.

2. La disciplina di intervento t4 può comportare la complessiva riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione interna del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari e anche modifiche dei caratteri architettonici e decorativi e dei sistemi strutturali.

3. In aggiunta a quanto previsto dal tipo t3, la disciplina di intervento t4 ammette:

- consolidamenti statici, anche con la variazione di schema e tipologia strutturale e fino al completo svuotamento dell'intero organismo edilizio;
- modifiche alle strutture in elevazione ed ai solai, comprese le relative quote d'imposta, anche con materiali e tecniche diverse da quelle esistenti;
- l'inserimento di nuovi solai, con conseguente incremento di SE;
- la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate;
- modifiche dei prospetti;
- la realizzazione di pacchetti di isolamento termico esterni (cappotto);
- la realizzazione di abbaini e, nelle aree urbane, di terrazze a fascia;
- la realizzazione di verande, attraverso la chiusura con infissi di balconi, logge o porticati esistenti alla data di adozione del Piano Operativo, con conseguente incremento di SE, ove compatibile con il rispetto delle norme igienico-sanitarie nei locali interni prospettanti i balconi, le logge o i porticati stessi;
- la chiusura con pareti di logge, porticati o altri spazi coperti parzialmente aperti o chiusi con infissi, purché esistenti alla data di adozione del Piano Operativo, anche con conseguente incremento di SE, nel rispetto delle distanze minime;
- la realizzazione di logge e portici con caratteristiche tali da risultare esclusi dal computo della Superficie edificabile (o edificata), purché limitatamente ad un solo fronte dell'edificio;
- la realizzazione di volumi tecnici in aggiunta al volume esistente, con le dimensioni minime previste dalla normativa vigente;
- la realizzazione di cantine totalmente interrato anche eccedenti la proiezione della Superficie Coperta del fabbricato fino ad un massimo del 30%;
- la demolizione con fedele ricostruzione dell'intero edificio, nella stessa collocazione, e con la stessa sagoma e ingombro planivolumetrico, per i quali sono fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica o finalizzate al risparmio energetico;
- la demolizione con ricostruzione dell'intero edificio, nella stessa collocazione e con le modifiche alla sagoma strettamente necessarie alla realizzazione delle opere finalizzate al superamento del rischio idraulico;
- la demolizione e ricostruzione traslata dell'intero edificio, con medesima sagoma, in posizione arretrata rispetto al filo stradale qualora ciò si dimostri inequivocabilmente necessario ai fini della sicurezza della circolazione carrabile, ciclabile e pedonale; in tali casi l'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione per la cessione all'Amministrazione Comunale della fascia di terreno tra la strada e l'edificio esito dell'arretramento.

4. Non è ammessa la realizzazione di strutture su terrazzi e attici diverse da pergolati ed elementi ombreggianti privi di rilevanza urbanistico edilizia.

5. Fatto salvo il rispetto delle disposizioni regionali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, è consentita una tantum, per una Superficie Coperta complessivamente non superiore al 20% della Superficie Coperta dell'edificio principale, la realizzazione di:

- porticati, sempreché in assenza di porticati preesistenti ancorché precedentemente o contestualmente chiusi con infissi o tamponati e, nel caso di edifici ricadenti nel territorio rurale, limitatamente ad un solo fronte;
- limitatamente alle aree urbane e ad esclusione degli ambiti U1.8, U2.4 e U3.3, tettoie pertinenziali che, se in aderenza all'edificio principale, non ne interessino le strutture.

Per la disciplina di altri interventi, sistemazioni ed attrezzature degli spazi pertinenziali si rinvia agli articoli 54 (per le aree urbane) e 113 (per il territorio rurale) delle presenti Norme.

6. Nei soli edifici ad uso residenziale nel territorio rurale sono ammesse - una volta soltanto e con esclusione degli edifici che abbiano già usufruito delle possibilità di addizione volumetrica previste dal Regolamento Urbanistico - addizioni volumetriche fino a 25 mq. di Superficie edificabile (o edificata) (SE) per unità abitativa esistente alla data di adozione del Piano Operativo.



Tali addizioni volumetriche devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di intervento e, preferibilmente, essere l'esito di una ristrutturazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è anche il riordino delle pertinenze e l'eliminazione degli elementi incongrui. Si dovranno per questo osservare eventuali specifiche disposizioni del Regolamento Edilizio.

L'altezza massima (Hmax) delle addizioni è stabilita in 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.

Negli interventi di addizione volumetrica devono essere utilizzate tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni energetiche migliorative rispetto ai parametri di legge.

## Art. 25 Disciplina di intervento di tipo 5 (t5)

1. Il P.O. attribuisce la disciplina di intervento di tipo 5 (t5) alle seguenti classi del patrimonio edilizio esistente:
  - edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti di formazione recente privi di valore architettonico o storico-documentale appartenenti a tessuti urbani a densità edilizia media/alta o disomogenei rispetto al tessuto urbano nel quale sono inseriti;
  - edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti non caratterizzati da valore architettonico o storico-documentale appartenenti agli insediamenti accentrati recenti nel territorio rurale;
  - edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti generalmente di formazione recente non caratterizzati da valore architettonico o storico-documentale appartenenti agli insediamenti diffusi nel territorio rurale.
2. In aggiunta a quanto previsto dal tipo t4, la disciplina di intervento t5 può comportare:
  - ~~la realizzazione di logge o portici con caratteristiche tali da risultare esclusi dal computo della Superficie edificabile (o edificata);~~
  - la demolizione con ricostruzione non fedele dell'intero edificio purché con il mantenimento di almeno parte del sedime preesistente, senza incremento dell'altezza massima esistente fatto salvo quanto eventualmente strettamente necessario alla realizzazione delle opere finalizzate al superamento del rischio idraulico; in tale caso non è ammesso il cambio d'uso a residenza per gli edifici a destinazione d'uso non residenziale o mista dove la destinazione residenziale non sia già prevalente con presenza di residenza non è ammesso il cambio d'uso a residenza;
  - la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale.
3. La disciplina di intervento t5 consente inoltre nelle aree urbane la realizzazione di interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di un volume aggiuntivo fino al 20% della volumetria complessiva dell'edificio principale, compresa la demolizione di eventuali volumi secondari di valore nullo facenti parte dello stesso organismo edilizio e la loro ricostruzione anche in diversa collocazione all'interno del resede di riferimento; tali interventi, che mantengono la destinazione d'uso accessoria, comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale volumi accessori (ripostigli pertinenziali o altri locali accessori consimili) fuori terra o seminterrati fino a 15 mq. di Superficie edificata (SE) per unità abitativa esistente alla data di adozione del Piano Operativo.  
~~Gli interventi pertinenziali~~ Tali volumi accessori devono avere forma e struttura edilizia coerente con la funzione assoluta ed essere compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio o dell'unità immobiliare principale di riferimento.  
Nella realizzazione di tali interventi pertinenziali dovrà essere ricercata prioritariamente una posizione visivamente poco esposta, evitando in ogni caso di impegnare vedute panoramiche.
4. Nelle aree urbane è inoltre consentita la realizzazione di serre solari, così come definite dal Regolamento di attuazione dell'art. 216 della L.R. 65/2014 in materia di unificazione dei parametri urbanistici e edilizi, anche su terrazzi esistenti.
5. Fatto salvo quanto previsto al precedente comma, non è ammessa la realizzazione di strutture su terrazzi e attici diverse da pergolati ed elementi ombreggianti privi di rilevanza urbanistico edilizia.
6. Fatto salvo il rispetto delle disposizioni regionali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, è consentita una tantum, per una Superficie Coperta complessivamente non superiore al 20% della Superficie Coperta dell'edificio principale, la realizzazione di:



- porticati, sempreché eventuali porticati esistenti non siano contestualmente chiusi con infissi o tamponati;
- limitatamente alle aree urbane e ad esclusione degli ambiti U1.8, U2.4 e U3.3, tettoie pertinenziali che, se in aderenza all'edificio principale, non ne interessino le strutture.

Per la disciplina di altri interventi, sistemazioni ed attrezzature degli spazi pertinenziali si rinvia agli articoli 54 (per le aree urbane) e 113 (per il territorio rurale) delle presenti Norme.

7. Nelle aree urbane sono ammesse nel caso di residenze unifamiliari o bifamiliari oppure di edifici residenziali con più di due alloggi di Superficie edificata (SE) non superiore a 350 mq. - una volta soltanto e con esclusione degli edifici che abbiano già usufruito delle possibilità di addizione volumetrica previste dal Regolamento Urbanistico – addizioni volumetriche fino a 25 30 mq. di Superficie edificabile (o edificata) (SE) per unità abitativa esistente alla data di adozione del Piano Operativo.

Tali addizioni volumetriche devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento intervento e, preferibilmente, essere l'esito di una ristrutturazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è anche il riordino delle pertinenze e l'eliminazione degli elementi incongrui.

Gli ampliamenti. Le addizioni volumetriche devono uniformarsi alle caratteristiche del contesto di appartenenza e pertanto dovranno mantenere un'adeguata omogeneità rispetto alla posizione ed agli allineamenti delle costruzioni all'interno del lotto in relazione con il tessuto esistente; gli interventi dovranno porre attenzione alla relazione con la viabilità, nei sistemi di recinzione e nella sistemazione delle pertinenze.

L'altezza massima (Hmax) delle addizioni è stabilita in 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.

Negli interventi di ampliamento addizione volumetrica devono essere utilizzate tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni energetiche migliorative rispetto ai parametri di legge.

Negli stessi casi sono inoltre consentiti i seguenti interventi che comportano la sopraelevazione del fabbricato fino ad un massimo di 1,50 ml. per raggiungere un'altezza utile (HU) del piano sottotetto pari a:

- 2,70 ml., al fine di renderlo abitabile;
- 2,40 ml. al fine di realizzare spazi accessori e di servizio, anche condominiali.

Tali sopraelevazioni sono consentite purché riguardino l'intera copertura dell'edificio o intere parti compiute della copertura, anche con modifica della tipologia di copertura.

8. Nei soli edifici ad uso residenziale nel territorio rurale sono ammesse – una volta soltanto e con esclusione degli edifici che abbiano già usufruito delle possibilità di ampliamento previste dal Regolamento Urbanistico – addizioni volumetriche fino a 25 mq. di Superficie edificabile (o edificata) (SE) per unità abitativa esistente alla data di adozione del Piano Operativo.

Tali addizioni volumetriche devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento e, preferibilmente, essere l'esito di una ristrutturazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è anche il riordino delle pertinenze e l'eliminazione degli elementi incongrui.

L'altezza massima (Hmax) delle addizioni è stabilita in 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.

Negli interventi di ampliamento devono essere utilizzate tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni migliorative rispetto ai parametri di legge.

Sono inoltre consentiti i seguenti interventi che comportano la sopraelevazione del fabbricato fino ad un massimo di 1,50 ml. per raggiungere un'altezza utile (HU) del piano sottotetto pari a:

- 2,70 ml., al fine di renderlo abitabile;
- 2,40 ml. al fine di realizzare spazi accessori e di servizio, anche condominiali.

Tali sopraelevazioni sono consentite purché riguardino l'intera copertura dell'edificio o intere parti compiute della copertura, anche con modifica della tipologia di copertura.

9. Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale è consentita la sostituzione edilizia con incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) fino ad un massimo del 35% di quella originaria riferita all'edificio principale, purché sia garantito l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, tali da raggiungere prestazioni migliorative rispetto ai parametri di legge.

Nel territorio rurale la sostituzione edilizia dovrà prevedere il mantenimento di almeno parte del sedime preesistente.

L'altezza massima (Hmax) del nuovo edificio è stabilita in 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.

Tali interventi non si cumulano con quelli previsti ai precedenti commi 7 e 8 e con le addizioni volumetriche previste al comma 6 dell'art. 24.

10. Per gli edifici con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi nelle aree urbane è consentita la realizzazione di tettoie a supporto delle attività entro un Indice di Copertura massimo complessivo del 55% e con altezza massima di 10,50 ml. Alle medesime condizioni è ammessa l'installazione di silos.

11. Al fine di integrare i servizi di supporto alla ricettività e/o migliorare gli standard qualitativi della ricettività e per il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, per le strutture turistico-ricettive esistenti nelle aree urbane sono ammessi, con obbligo di mantenimento della destinazione d'uso decennale registrato e trascritto, gli interventi comportanti addizione volumetrica con incremento della SE fino ad un massimo del 10% di quella esistente e nei limiti di un'altezza massima non superiore a quella esistente; l'addizione volumetrica potrà essere realizzata anche attraverso la modifica dell'altezza di locali esistenti in modo da renderli adeguati alla nuova funzione, nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari. I volumi aggiuntivi potranno essere realizzati anche in tutto o in parte interrati o seminterrati.

## Art. 26 Disciplina di intervento di tipo 6 (t6)

1. Il P.O. attribuisce la disciplina di intervento di tipo 6 (t6) alle seguenti classi del patrimonio edilizio esistente:
  - edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti di formazione recente privi di valore architettonico o storico-documentale appartenenti a tessuti urbani a densità edilizia media/bassa o a tessuti urbani a carattere prevalentemente produttivo/terziario.
2. In aggiunta a quanto previsto dal tipo t5, la disciplina di intervento t6 può comportare la demolizione e ricostruzione non fedele nel lotto fondiario senza obblighi di sedime, senza incremento dell'altezza massima esistente.
3. Nei soli edifici ad uso residenziale sono ammesse - una volta soltanto - addizioni volumetriche fino a 40 45 mq. di Superficie edificabile (o edificata) (SE) per unità abitativa esistente alla data di adozione del Piano Operativo.

Tali addizioni volumetriche devono essere coerenti con la tipologia e la forma dell'edificio oggetto di ampliamento intervento e, preferibilmente, essere l'esito di una ristrutturazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è anche il riordino delle pertinenze e l'eliminazione degli elementi incongrui.

Gli ampliamenti Le addizioni volumetriche devono uniformarsi alle caratteristiche del contesto di appartenenza e pertanto dovranno mantenere un'adeguata omogeneità rispetto alla posizione ed agli allineamenti delle costruzioni all'interno del lotto in relazione con il tessuto esistente; gli interventi dovranno porre attenzione alla relazione con la viabilità, nei sistemi di recinzione e nella sistemazione delle pertinenze; più in particolare, nel caso di edifici in linea dovranno essere assentiti dal condominio, mentre per le schiere dovranno comunque riferirsi ad un progetto unitario, coordinato tra le diverse proprietà.

L'altezza massima (Hmax) delle addizioni è stabilita in 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.

Tali interventi non si cumulano con le addizioni volumetriche previste dalle discipline di intervento di tipo 4 e 5 (t4 e t5).

Negli interventi di **ampliamento** **addizione volumetrica** devono essere utilizzate tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni migliorative rispetto ai parametri di legge.

Sono inoltre consentiti i seguenti interventi che comportano la sopraelevazione del fabbricato fino ad un massimo di 1,50 ml. per raggiungere un'altezza utile (HU) del piano sottotetto pari a:

- 2,70 ml., al fine di renderlo abitabile;
- 2,40 ml. al fine di realizzare spazi accessori e di servizio, anche condominiali.

Tali sopraelevazioni sono consentite purché riguardino l'intera copertura dell'edificio **o intere parti compiute della copertura, anche con modifica della tipologia di copertura.**

4. Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale è consentita la sostituzione edilizia con incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) fino ad un massimo del 35% di quella originaria riferita all'edificio principale, purché sia garantito l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, **tali da raggiungere prestazioni migliorative rispetto ai parametri di legge, con almeno una classe superiore a quelle obbligatorie per legge.**

L'altezza massima (Hmax) del nuovo edificio derivato da interventi di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia è stabilita in 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.

5. Per gli edifici con destinazione d'uso ad attività commerciali al dettaglio, ad attività direzionali e di servizio e per artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici o con destinazione d'uso mista (comprendente destinazioni quali: attività commerciali al dettaglio, attività direzionali e di servizio, artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici, attrezzature di servizio pubbliche e residenza) è consentita la sostituzione edilizia con incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella esistente, anche con addizione volumetrica senza demolizione e ricostruzione, con un'altezza massima (Hmax) di 8 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti. In tali casi, laddove il presente piano consente il cambio di destinazione d'uso a residenza, questo non sarà consentito con interventi di sostituzione edilizia, ma solo attraverso il recupero in sagoma dei volumi esistenti senza addizione volumetrica.
6. Per gli edifici con destinazione d'uso ad attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi è ammesso l'incremento della SE entro un Indice di Copertura massimo complessivo del 55%, anche con addizione volumetrica (senza demolizione e ricostruzione), con un'altezza massima (Hmax) di 10,50 ml., con numero massimo di 2 piani; **in caso di comprovata necessità per la messa in opera di carri-ponte o altre attrezzature strettamente legate alla produzione oppure per i mezzi impiegati nell'attività e solo per quelle parti dell'edificio che ospitano l'attrezzatura oppure i mezzi impiegati nell'attività, l'altezza massima è elevata a 12 ml.** In tali casi, laddove il presente piano ammette il cambio di destinazione d'uso a residenza, questo non sarà consentito con interventi di sostituzione edilizia, ma solo attraverso il recupero in sagoma dei volumi esistenti senza addizione volumetrica.

Nel caso di interventi di demolizione con ricostruzione, con incremento di SE superiore al 20% di quella esistente, dovranno in ogni caso essere garantiti:

- l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano al nuovo edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche globali particolarmente qualificanti, **con almeno una classe superiore a quelle obbligatorie per legge tali da raggiungere prestazioni migliorative rispetto ai parametri di legge;**
- **il raggiungimento della dotazione minima di parcheggi pertinenziali non inferiore a 2 mq. ogni 3,5 mq. di SE.**

**In tali casi, laddove il presente piano ammette il cambio di destinazione d'uso a residenza, questo non sarà consentito con interventi di sostituzione edilizia, ma solo attraverso il recupero in sagoma dei volumi esistenti senza addizione volumetrica.**

## Art. 27 Distanze

1. Le distanze delle costruzioni dai confini non devono essere inferiori a 5 ml. e, comunque, devono essere tali da garantire sempre il rispetto delle distanze tra edifici previste dal D.M. 1444/68, anche in riferimento a edifici di futura costruzione, ad eccezione della realizzazione di volumi accessori o di modifiche della sagoma non conseguenti ad interventi di demolizione e ricostruzione. Ferma restando la inderogabilità delle distanze tra gli edifici come sopra descritta, le distanze dai confini possono essere derogate esclusivamente mediante atto pubblico registrato e trascritto con il quale il proprietario del fondo confinante, oltre a concedere tale deroga, si impegni, in caso di eventuali future edificazioni, a rispettare una distanza dal confine di proprietà tale da garantire la distanza tra fabbricati prevista dalla vigente legislazione. Vale in ogni caso quanto disposto dal Codice Civile.

Restano valide le deroghe previste dalle disposizioni sovraordinate.

2. Per quanto riguarda le strade le costruzioni dovranno rispettare le seguenti distanze minime:

- 5 ml. all'interno delle aree urbane e degli insediamenti accentrati di cui agli artt. 84 e 85 delle presenti Norme; qualora le distanze tra fabbricati risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa; sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi o interventi convenzionati soggetti a convenzione con previsioni planivolumetriche oppure nel caso in cui l'intervento edilizio serva a completare una schiera esistente o comunque al fine di rispettare l'allineamento con i fronti vicini, ove l'allineamento sia riconosciuto quale elemento caratterizzante il tessuto esistente;
- 20 ml. all'esterno delle aree urbane e degli insediamenti accentrati nel caso delle strade appartenenti agli ambiti M3 (Viabilità principale, di cui al successivo art. 75) e M4 (Viabilità di collegamento trasversale, di cui al successivo art. 76);
- 10 ml. all'esterno delle aree urbane e degli insediamenti accentrati nel caso delle altre strade, ad eccezione dell'Autostrada (M1), di cui al successivo art. 73, alla quale si applicano sempre le distanze previste dal Codice della Strada per le strade di tipo A (60 ml.).

3. Per le altre distanze da osservare si rinvia alle disposizioni delle normative sovraordinate.

## Art. 28 Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggi ad uso privato pertinenziali è prescritto in tutto il territorio comunale in relazione all'aumento di carico urbanistico, così come definito dal Regolamento di attuazione dell'art. 216 della L.R. 65/2014 in materia di unificazione dei parametri urbanistici e edilizi, derivante dai seguenti interventi:

- nuova edificazione;
- ristrutturazione urbanistica;
- sostituzione edilizia;
- demolizione e ricostruzione;
- recupero dei sottotetti a fini abitativi;
- incremento di Superficie edificabile (o edificata) (SE) non inferiore a 25 mq.;
- aumento delle unità immobiliari;
- mutamento di destinazione d'uso verso la residenza (R) o le attività turistico-ricettive (T);
- mutamento di destinazione d'uso di Superficie edificabile (o edificata) (SE) superiore a 150 mq. verso categorie funzionali diverse da residenza (R) o attività turistico-ricettive (T).

2. La realizzazione di superfici a parcheggio, coperte o scoperte, legate da vincolo pertinenziale all'edificio ovvero alle singole unità immobiliari che lo compongono, deve rispettare i seguenti rapporti minimi:

Destinazione d'uso	Parcheggi privati
Residenziale	1 mq/3,5 mq di SE, con minimo 1 posto auto per unità immobiliare
Artigianale-Industriale	1 mq/3,5 mq di SE
Commerciale al dettaglio	1 mq/3,5 mq di SE, oltre allo spazio per la movimentazione delle merci
Turistico-ricettiva	1 mq/3,5 mq di SE
Direzionale e di servizio	1 mq/3,5 mq di SE, con minimo 1 posto auto per unità immobiliare

Commerciale all'ingrosso	1 mq/3,5 mq di SE, oltre allo spazio per la movimentazione delle merci
--------------------------	--

Nel caso di autorimesse la superficie richiesta è riferita alla relativa Superficie accessoria (SA) misurata al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio e comprensiva degli spazi di manovra.

3. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente i nuovi posti auto potranno essere ricavati all'interno delle aree a parcheggio esistenti, nel caso in cui queste abbiano una superficie maggiore di quella richiesta in rapporto alla Superficie edificabile (o edificata) (SE) complessiva.

Nel caso in cui non sia possibile realizzare i parcheggi privati nell'area di pertinenza dell'edificio i nuovi spazi per la sosta possono essere reperiti anche in altre aree, entro un raggio di 150 ml. dall'edificio interessato dal progetto.

4. Nell'accertata impossibilità di reperire le aree per i nuovi parcheggi richiesti neppure ricorrendo all'utilizzo di aree limitrofe all'intervento, la monetizzazione dei relativi oneri, se consentita dall'ambito di appartenenza, è possibile con esclusione dei seguenti casi:

- nuova edificazione;
- ristrutturazione urbanistica;
- sostituzione edilizia;
- demolizione e ricostruzione;
- incremento di Superficie edificabile (o edificata) (SE) non inferiore superiore a 25 50 mq.

Le modalità di monetizzazione saranno definite dal Regolamento Edilizio o da apposito Regolamento.

#### Art. 29 Criteri per la progettazione degli spazi per le attrezzature di servizio pubbliche

1. Al fine di garantire elevati livelli di accessibilità da parte di tutti i cittadini e utenti dei servizi e degli spazi di uso pubblico, i progetti per la realizzazione degli spazi per le attrezzature di servizio pubbliche o per successivi interventi di riqualificazione, adeguamento e/o ampliamento dovranno rispettare i seguenti criteri:

- privilegiare soluzioni progettuali inclusive, in modo da rendere servizi e spazi compatibili con le esigenze del maggior numero possibile di utenti, rispetto alle soluzioni speciali, cioè dedicate ad uno specifico profilo di utenza;
- elevato grado di comfort e di sicurezza, anche con particolare riferimento all'illuminazione;
- assenza di barriere architettoniche (fisiche o percettive), in riferimento alla generalità degli utenti ed in particolare agli utenti deboli, cioè persone disabili, persone con traumi temporanei, donne in stato interessante, bambini, persone con bambini piccoli, persone anziane;
- dotazione di elementi di sostegno e di linee guida nei percorsi per facilitarne la percorribilità;
- predisposizione di idonei spazi per la sosta, anche per le biciclette;
- individuazione di sistemi per la raccolta dei rifiuti, previa verifica di inserimento nell'impianto spaziale complessivo.

Inoltre essi dovranno essere specificamente orientati al contenimento delle esigenze e dei costi di manutenzione.

2. I parchi e giardini pubblici (Sv, Svt) dovranno inoltre rispettare i seguenti criteri:

- presenza di recinzione o di strutture di filtro e protezione rispetto alla viabilità ed in generale agli spazi carrabili, privilegiando elementi vegetazionali quali alberature e siepi, sempreché di altezza tale da non impedire la sorveglianza e la sicurezza; a seconda delle specifiche situazioni, il trattamento dei margini dovrà valutare le esigenze di schermatura o trasparenza visiva, di protezione dai venti, di protezione acustica, di penetrabilità pedonale ecc.;
- individuazione di aree ombreggiate per maggiore comfort nei mesi estivi;
- nel caso di spazi di grande dimensione, dotazione di servizi igienici accessibili;
- coerenza dell'articolazione funzionale con la morfologia naturale del terreno e con la tutela del paesaggio e con i suoi elementi consolidati, comprese le specie vegetali autoctone o naturalizzate;

- scelta di materiali vegetali adeguati, evitando in ogni caso quelli spinosi o velenosi e con particolare riguardo ai possibili effetti allergici soprattutto in prossimità di edifici pubblici frequentati da bambini ed anziani.
3. Le piazze e gli spazi pedonali pubblici (Sz) dovranno rispettare inoltre i seguenti criteri:
- presenza di elementi di filtro e protezione rispetto alla viabilità ed in generale agli spazi carrabili oppure adozione di misure per garantire la sicurezza dei pedoni (regolamentazione della circolazione, segnaletica, dissuasori...), tenendo conto comunque dell'accessibilità ai mezzi di emergenza e dell'eventuale esigenza di spazi destinati al carico e scarico;
  - realizzazione di sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali.
4. I parcheggi pubblici a raso (Sp) dovranno rispettare inoltre i seguenti criteri:
- per i parcheggi esterni alla sede stradale dovranno essere previsti posti auto riservati agli utenti deboli, parte dei quali riservati alle persone disabili; dovranno inoltre essere previsti adeguati spazi per la sosta delle biciclette;
  - dovrà sempre essere prevista la dotazione di alberature, ad eccezione dei parcheggi realizzati lungo la viabilità pubblica esistente, riservando a ciascuna pianta adeguato spazio permeabile, eventualmente protetto da griglie, fatti salvi eventuali inderogabili motivi di tutela storica ed ambientale; per questo scopo si dovranno impiegare specie di alberi funzionali all'ombreggiamento nel periodo estivo, prive di fruttificazione ed essudati e con apparato radicale contenuto e profondo;
  - per quanto possibile si dovrà provvedere al contenimento visuale dei veicoli in sosta, attraverso alberi, siepi, dossi inverditi, scarpate addossate a muri perimetrali o altri sistemi similari, fatte salve eventuali particolari disposizioni di tutela storica e ambientale;
  - dovrà essere prevista la realizzazione di sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali;
  - dovrà essere prevista una pavimentazione con materiali semipermeabili, in particolare per gli stalli, ove compatibile con il tipo prevalente di veicoli e con l'intensità d'uso;
  - gli impianti di illuminazione dovranno essere opportunamente schermati e orientati verso il basso, ai fini del mantenimento della qualità degli insediamenti e del paesaggio, anche notturno, del contenimento dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico.
5. Nelle attrezzature di servizio pubbliche eventuali chioschi e servizi igienici dovranno in ogni caso rispettare integralmente i requisiti di accessibilità.
6. Tutti gli spazi pubblici scoperti pavimentati ~~dovranno essere prioritariamente~~ saranno preferibilmente realizzati con materiali e tecniche che consentano l'infiltrazione e la ritenzione ed il corretto deflusso delle acque meteoriche.
- Nel territorio rurale, in particolare, per la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici si dovrà garantire la più possibile estesa permeabilità delle aree, attraverso la scelta di materiali e superfici pavimentate che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche e si dovrà altresì garantire la compatibilità paesaggistica degli interventi, con colori e piantumazioni adeguate ai contesti di maggiore qualità paesaggistica. Per tutti gli interventi si dovrà mirare al massimo contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, recependo gli indirizzi del documento CE 2012 "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo".
7. Nelle sistemazioni degli spazi aperti e negli arredi degli spazi per le attrezzature di servizio pubbliche è da escludere l'impiego di specie vegetali aliene invasive, anche in considerazione dei rischi per la biodiversità connessi alla loro diffusione. La propagazione delle specie invasive dovrà essere evitata anche attraverso adeguate misure precauzionali da adottare negli scavi e nei movimenti di terra per garantirne il contenimento, da definire in sede di Regolamento Edilizio o altro regolamento comunale.

**Art. 30 Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nelle strutture di uso pubblico, negli spazi comuni urbani e nelle infrastrutture per la mobilità**

1. Obiettivo della programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nelle strutture di uso pubblico, negli spazi comuni urbani e nelle infrastrutture per la mobilità è la realizzazione di

ambienti compatibili con le esigenze del maggior numero possibile di utenti, privilegiando comunque soluzioni progettuali inclusive rispetto alle soluzioni speciali cioè a quelle dedicate ad uno specifico profilo di utenza.

2. Gli interventi dovranno perseguire in primo luogo garantire le seguenti prestazioni:

- per i percorsi e gli spazi pedonali / la continuità planimetrica, i collegamenti tra percorsi paralleli, ad esempio separati dalla carreggiata stradale, o adiacenti per mezzo di attraversamenti pedonali complanari o, in alternativa, opportunamente raccordati, l'allargamento dei percorsi e lo spostamento e/o modifica di ogni manufatto in elevazione presente sugli spazi pedonali al fine di garantire la larghezza minima di transito, l'eliminazione di ogni discontinuità altimetrica, la predisposizione di piano di calpestio e di illuminazione adeguati, la segnalazione del passaggio a zone carrabili o non pavimentate;
- per gli accessi / l'eliminazione di dislivelli ed ostacoli, anche con l'impiego di rampe mobili, la predisposizione di segnaletica adeguata, l'installazione di infissi e apparecchiature appropriati;
- per il superamento dei dislivelli / l'eliminazione di dislivelli ed ostacoli, anche con l'impiego di rampe mobili, l'individuabilità, la predisposizione di piano di calpestio e di illuminazione adeguati;
- per ambienti ed arredi interni / l'individuabilità degli spazi dedicati alle diverse funzioni e/o attività, l'eliminazione di ostacoli e di spigoli vivi, la predisposizione di piano di calpestio e di illuminazione adeguati, l'installazione di infissi e apparecchiature appropriati, la disponibilità di punti informativi e di spazi di attesa adeguati;
- per le attrezzature esterne (cestini portarifiuti, cassonetti, sedute, giochi, cassette postali, ...) / l'individuabilità, l'installazione di elementi ed apparecchiature appropriati per numero, collocazione e caratteristiche;
- per i locali igienici / l'individuabilità, la predisposizione di piano di calpestio e di illuminazione adeguati, l'installazione di infissi, sanitari, arredi e apparecchiature appropriati;
- per i posti auto riservati / l'individuazione di un corretto numero di stalli di dimensioni appropriate, la predisposizione di segnaletica, la sicurezza degli spazi di manovra ed il collegamento adeguato con i percorsi pedonali;
- per le fermate del trasporto pubblico / l'individuabilità, la presenza di informazioni adeguate, la predisposizione di arredi appropriati (pensiline, panchine).

3. In considerazione della rilevanza per l'identità dei luoghi e l'interesse collettivo, sono considerati prioritari:

- gli interventi nei luoghi che rappresentano le più rilevanti criticità in tema di accessibilità, fruibilità e sicurezza nel caso degli edifici e delle attrezzature pubbliche con più alta frequenza d'uso, cioè le sedi dei servizi amministrativi, dei servizi sanitari e dei servizi per l'istruzione di base, agendo in particolare per adeguare le modalità di accesso e di superamento dei dislivelli ed i locali igienici;
- gli interventi nelle aree, nei tratti o nei punti che interrompono la continuità dei percorsi urbani accessibili e/o che presentano le più rilevanti criticità in tema di fruibilità e sicurezza nel caso degli spazi scoperti urbani.

4. Gli interventi da attuare sono specificamente individuati e definiti dal Piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche (P.E.B.A.), **approvato con D.G.C. 235 del 10/11/2016**, ai fini della programmazione operativa.

5. Nella realizzazione di tutti gli interventi di iniziativa pubblica riguardanti le strutture esistenti dove si svolgono funzioni pubbliche (edifici, attrezzature) e gli spazi aperti urbani esistenti - ad eccezione di manutenzioni e interventi d'emergenza -, anche se attivati con finalità diverse da quelle di abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, dovranno comunque fare riferimento alle prestazioni riportate al precedente comma 2, fatte salve documentate impossibilità tecniche.

6. Per quanto riguarda gli interventi di iniziativa privata, il Comune potrà applicare incentivi economici mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria in misura crescente a seconda dei livelli dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti.



## **Titolo IV      Tutele delle risorse**

### **Capo I      Aria ed energia**

#### **Art. 31      Inquinamento atmosferico e acustico**

1. Il Piano Operativo prevede il mantenimento e l'incremento delle aree verdi come biomassa vegetale capace di assorbire una quota delle sostanze inquinanti emesse sulla superficie urbana con il conseguente abbassamento delle diverse concentrazioni di emissioni inquinanti.  
Ciò dovrà essere accompagnato dalla promozione dell'impiego di fonti energetiche alternative e di tecnologie che consentano un'elevata efficienza energetica ed un ridotto impatto ambientale in termini d'emissioni inquinanti e climalteranti e da incentivi all'utilizzo di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni.
2. L'insediamento di nuove attività dovrà prevedere l'adozione di opere/strumenti di mitigazione degli impatti in termini di emissioni in atmosfera, vibrazioni e rumori.
3. Gli interventi di nuova edificazione e sostituzione edilizia ed i Piani Attuativi - **per le attività e le opere previste dalla normativa sovraordinata** - devono essere sottoposti alla preventiva Valutazione di Clima o Impatto Acustico, redatta in coerenza con il vigente Piano Comunale di Classificazione Acustica, prevedendo le eventuali misure di mitigazione relative alle emissioni acustiche dirette e/o indirette.  
Quali misure di compensazione il Piano Operativo prevede la predisposizione di idonee barriere vegetali. Solo nei casi ove non sia possibile realizzare barriere vegetali si potrà ricorrere a barriere fono-assorbenti in materiale artificiale o a barriere miste integrando materiali artificiali e vegetali, mantenendo comunque libere le visuali verso i contesti collinari di pregio paesaggistico.

#### **Art. 32      Inquinamento elettromagnetico e luminoso**

1. Gli interventi da realizzare in prossimità di impianti di radiocomunicazione o di linee elettriche esistenti devono essere subordinati ad una preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici a radiofrequenza o a bassa frequenza, al fine di ridurre le esposizioni al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico e comunque di evitare l'insorgere di incompatibilità elettromagnetiche, in conformità con i limiti di esposizione e gli obiettivi di qualità fissati dalla normativa di settore vigente.
2. La localizzazione di impianti, stazioni e cabine di distribuzione dell'energia elettrica dovrà avvenire dove non è prevista permanenza stabile di persone.
3. Ai fini della programmazione e della disciplina per l'installazione degli impianti di radiocomunicazione sono individuate come aree non idonee ai sensi della L.R. 49/2011:
  - le aree con destinazione ad attrezzature di servizio pubbliche di rilevante sensibilità quali servizi per l'istruzione di base (Sb), servizi per l'assistenza socio-sanitaria (Sh) e servizi per il culto (Sr);
  - gli edifici e i complessi, riconosciuti di particolare pregio architettonico e valore storico-documentale, con disciplina di intervento t1 o t2.

Resta in ogni caso confermato l'obbligo di rispetto dei criteri localizzativi definiti dall'art. 11 della L.R. 49/2011.
4. I sistemi di illuminazione dovranno privilegiare soluzioni che prevedano la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce schermata verso l'alto, elementi a stretto contatto con il terreno o direttamente collocati in esso e sempre opportunamente schermati verso l'alto, in coerenza con le disposizioni regionali vigenti in materia.



### Art. 33 Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Fatta salva ogni disposizione sovraordinata di ordine nazionale o regionale e la vigente disciplina in ordine ai titoli abilitativi ed alle attività libere in materia di energia, l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili deve rispettare le regole e gli indirizzi definiti dal Piano Operativo in relazione alle specifiche caratteristiche del contesto.
2. Per tutti gli impianti dovrà essere posta massima attenzione alla stabilità dei pendii e dovrà essere rispettata la morfologia naturale del suolo, evitando modificazioni significative dell'andamento topografico con opere di movimento terra, salvo modesti livellamenti e rettifiche di quote funzionali all'installazione ed alla viabilità di accesso e di manutenzione; dovranno essere realizzate, ove necessario, opportune opere di drenaggio e di regimazione idraulico-agraria adottando, quando possibile, tecniche di ingegneria naturalistica.

Dovranno essere privilegiate localizzazioni in aree già dotate di una rete viaria idonea tale da poter essere utilizzata come viabilità di accesso senza che ne siano alterate le caratteristiche sia in termini dimensionali che morfologici, fatta salva la possibilità di realizzare minimi interventi di adeguamento funzionale; eventuali tratti di nuova viabilità di accesso e di distribuzione interna ed eventuali spazi di manovra potranno essere realizzati solo se strettamente necessari all'esercizio dell'impianto e dovranno rispettare, per tipologia e materiali, il reticolo delle strade esistenti.

La localizzazione degli impianti dovrà tenere conto delle condizioni di visibilità nel paesaggio, soprattutto nelle aree collinari, con particolare riferimento alle possibili interferenze visive da e verso percorsi di fruizione panoramici, punti e luoghi di belvedere, in modo da garantire che la percezione dei beni e delle aree non sia in alcun modo compromessa; inoltre l'installazione degli impianti non deve interferire con le visuali. Le condizioni di visibilità dell'impianto nel paesaggio dovranno essere appositamente documentate negli elaborati progettuali.

L'eventuale impiego di fasce verdi di ambientazione e schermature arboree e arbustive con funzione di mitigazione dell'impatto visivo dell'impianto dovrà essere attentamente valutato rispetto al contesto paesaggistico; in particolare sarà da valutare la coerenza negli ambiti di pianura. Dovrà essere previsto l'impiego di specie vegetali locali ed autoctone, creando un effetto il più naturale possibile.

Nel caso di aree agricole dovrà essere privilegiato l'utilizzo di aree degradate o abbandonate e/o non più funzionali all'attività agricola.

La connessione alla rete elettrica esistente dovrà essere realizzata tramite linee interrato, salvo dimostrazione di impossibilità tecnica.

Le costruzioni accessorie dovranno essere limitate alle opere ed alle infrastrutture strettamente necessarie all'esercizio degli impianti.

3. Nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., in coerenza con il PIT/PPR, l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili deve essere conforme alle *Norme comuni per l'inserimento paesaggistico degli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e l'individuazione dei limiti localizzativi per l'installazione dei medesimi impianti, nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1 del D.lgs. 42/2004* (quale mera estrapolazione, dal documento avente come oggetto: *Collaborazione nella definizione di atti in materia di installazione di impianti di energia da fonti rinnovabili. Contributo della Direzione Regionale MiBAC, Allegato alla nota prot. 5169 del 23/03/2012 e nota prot. 5656 del 30/03/2012*).
4. Impianti solari fotovoltaici e termici  
Gli impianti solari fotovoltaici connessi alle aziende agricole – quale fonte di reddito integrativo a quello agricolo - devono essere localizzati in aree già interessate da interventi di urbanizzazione, evitando la sottrazione di suoli produttivi agricoli. Non devono in ogni caso determinare modifiche della maglia agraria consolidata o alterare gli assetti paesaggistici rurali; è esclusa la localizzazione in aree particolarmente esposte e/o interferenti con visuali panoramiche.  
Impianti non connessi ad aziende agricole sono consentiti esclusivamente negli ambiti U1.6, U1.7 e U2.3, ad eccezione di quelli destinati all'autoconsumo.

Gli impianti solari (fotovoltaici e termici) sugli edifici, al fine di ridurre l'effetto di inquinamento visivo e minimizzare l'impatto, dovranno essere integrati nella copertura; la realizzazione degli impianti negli edifici esistenti dovrà essere accompagnata dalla riqualificazione dell'intera copertura, con eliminazione degli elementi incongrui. In generale ma soprattutto nel territorio rurale dovrà in ogni caso essere privilegiata la collocazione su corpi edilizi secondari e poco visibili.

Ove non sia tecnicamente realizzabile la totale integrazione architettonica o nel caso di recente ristrutturazione della copertura, negli edifici esistenti con copertura a falda i pannelli dovranno essere di norma collocati aderenti alla falda, a filo tetto, senza l'impiego di supporti che facciano assumere pendenze ed orientamenti diversi dalla falda stessa; i pannelli dovranno essere arretrati rispetto al filo di gronda e mantenersi comunque, in qualsiasi punto, ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo; negli interventi di recupero edilizio in cui sia previsto il rifacimento del tetto i pannelli dovranno essere preferibilmente inseriti in falda, all'interno del pacchetto costruttivo, così da risultare complanari, nella superficie del pannello, al manto di copertura.

Nel caso di edifici con disciplina di intervento t1 o t2 è **obbligatoria la totale integrazione nella** **obbligatorio il** **posizionamento** in copertura su corpi edilizi secondari e poco visibili oppure la collocazione a terra, eventualmente su struttura di supporto, adottando la soluzione che si dimostri adeguata a garantire la compatibilità con i caratteri architettonici, storici ed artistici e il rispetto del pregio architettonico e del valore storico-documentale.

Negli edifici di nuova costruzione i pannelli devono essere sempre concepiti come componenti integrate del progetto architettonico.

L'eventuale collocazione a terra degli impianti fotovoltaici può essere consentita solo in ambito rurale e qualora si dimostri migliorativa dal punto di vista dell'inserimento ambientale e paesaggistico. In tale caso i pannelli dovranno essere collocati sul terreno in pendenza, senza rimodellamenti del suolo, nell'area di pertinenza dell'edificio o del complesso edificato oppure in aree poste nelle vicinanze, ma in chiaro rapporto con gli immobili, ove si dimostri il miglioramento dell'inserimento ambientale e paesaggistico in tale collocazione attraverso la presentazione di documentazione grafica e fotografica adeguata a valutarne la compatibilità.

La superficie dell'impianto non potrà comunque eccedere 20 mq. per unità immobiliare e comunque 80 mq. complessivi.

La realizzazione di tettoie fotovoltaiche per il riparo delle autovetture è ammessa con le modalità e alle condizioni stabilite agli articoli 54 (per le aree urbane) e 113 (per il territorio rurale) delle presenti Norme.

Le operazioni di manutenzione degli impianti di produzione elettrica fotovoltaica disposti a terra dovranno essere svolte in periodi non riproduttivi a tutela delle specie avicole nidificanti a terra rigorosamente protette, e comunque gravitanti nell'ambito della ZSC IT5190002, oltre che di quelle oggetto di particolare protezione ai sensi della normativa vigente.

Negli impianti solari termici gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere installati all'interno delle volumetrie esistenti.

## 5. Impianti eolici

Fermo restando quanto stabilito in riferimento ai beni paesaggistici, gli impianti per la produzione di energia da fonti eoliche sono ammessi esclusivamente se destinati all'autoconsumo e con altezza al rotore non superiore a 9 ml. nelle aree urbane e non superiore a 15 ml. nel territorio rurale.

Sono escluse collocazioni:

- nelle pertinenze di edifici con disciplina di intervento t1, t2 o t3;
- negli ambiti U1.1, U1.2, U2.1 e U3.1.

Nel territorio rurale la localizzazione dovrà comunque avvenire in contiguità a manufatti edilizi esistenti.

## 6. Impianti a biomasse

Gli impianti connessi alle aziende agricole – quale fonte di reddito integrativo a quello agricolo - sono ammessi esclusivamente se commisurati alla capacità di produzione e reperimento della biomassa nell'ambito del territorio comunale o dei comuni limitrofi. Le aziende potranno mettere in produzione colture dedicate alla produzione per l'alimentazione di impianti a biomasse con un'estensione non superiore

al 20% della propria Superficie Utile Agricola complessiva e con esclusione di aree boscate, vegetazione riparia e oliveti di impianto storico.

Impianti non connessi ad aziende agricole sono consentiti esclusivamente negli ambiti U1.6, U1.7 e U2.3, privilegiando localizzazioni tali da minimizzare le movimentazioni e il conseguente aggravio sul traffico stradale.

#### 7. Impianti idroelettrici

È ammessa la realizzazione di impianti idroelettrici nell'ambito di interventi di manutenzione, ristrutturazione e rifunionalizzazione delle briglie/traverse sul corso del fiume Arno e del reticolo idrografico principale, nel rispetto di quanto stabilito al successivo art. 35, in coerenza con il mantenimento dell'integrità degli ecosistemi fluviali e di un adeguato deflusso minimo vitale.

## Capo II Suolo, sottosuolo ed acque

### Art. 34 Sbancamenti, scavi e rinterri

1. In tutti gli interventi **edilizi** dovranno essere evitate opere di forte rimodellamento del suolo (scavi e rinterri) che comportino una alterazione significativa della situazione preesistente.
2. Nel caso di edifici collocati in aree con terreno in pendio nella sistemazione finale a monte e comunque nei lati controterra potranno essere previsti scannafossi e/o elementi analoghi ma non sono consentite significative modifiche all'andamento naturale del suolo.

In particolare, nelle sistemazioni attinenti gli edifici ed il resede di pertinenza degli edifici non è ammessa la realizzazione di muri di contenimento di altezza superiore a 1,50 ml.; dovrà in ogni caso essere dimostrata la necessità di realizzare tali strutture ed accuratamente verificata l'assenza di alternative meno impattanti (ad esempio terre rinforzate rinverdite): tali interventi si configurano pertanto come soluzione limite, da adottare esclusivamente qualora sia inequivocabilmente impossibile mantenere la conformazione naturale del terreno oppure limitare la modifica di tale conformazione ad un modesto rimodellamento da realizzare senza strutture di sostegno. È ammessa la realizzazione di muri di altezza superiore a 1,50 ml., purché comunque inferiore a 2,70 ml., esclusivamente se corrispondenti all'unico fronte libero, a valle, di volumi seminterrati.

### Art. 35 Impermeabilizzazione superficiale

1. Nella realizzazione di tutti gli interventi si dovrà minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; la realizzazione delle opere non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui esse si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.
2. Nei progetti delle sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità e dei rilevati si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
  - gli spazi destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque; sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico ambientale;
  - la realizzazione di parcheggi deve garantire inoltre una dotazione di alberi ad alto fusto distribuiti nell'area, preferibilmente appartenenti alle specie autoctone;
  - il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua dovrà essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno.
3. Nelle aree urbane nel caso di interventi di nuova edificazione, e ristrutturazione urbanistica, **sostituzione edilizia o demolizione e ricostruzione** è richiesta una superficie permeabile non inferiore al 30% della Superficie Fondiaria, che può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni che garantiscano il

passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche; almeno il 15% della Superficie Fondiaria dovrà in ogni caso essere sistemato a prato e/o con piantumazioni.

### **Art. 36 Reticolo idrografico**

1. Fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive riportate al Titolo VII delle presenti Norme in riferimento a specifici ambiti, su ambedue le sponde dei corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico di interesse (individuato ai sensi della L.R. 79/2012, come aggiornato dalla D.C.R. 20/2019) è istituita una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 ml. a partire dal piede dell'argine per i corsi d'acqua incanalati e a partire dal ciglio di sponda per i corsi d'acqua non arginati. Questa fascia oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale serve a garantire la piena efficienza delle sponde, la funzionalità delle opere idrauliche e a facilitare le operazioni di manutenzione.
2. Sul patrimonio edilizio esistente compreso all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi previsti dalle norme di cui al R.D. n. 523 del 25/07/1904 e s.m.i.; è inoltre ammesso il trasferimento di volumetrie "in uscita" in aree contigue, ad eccezione di quelle di edifici ai quali sono attribuite le discipline di intervento t1, t2 o t3.
3. Qualsiasi intervento che comporti una trasformazione nell'assetto del reticolo idrografico dovrà essere realizzato adottando soluzioni che garantiscano l'invarianza idraulica e la conservazione delle funzioni ecologiche degli ecosistemi ripariali.
4. Eventuali nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) dovranno essere finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione spontanea e con specie ripariali autoctone, al generale miglioramento della qualità biologica e alla fruizione pubblica. Le opere di regimazione, anche nel caso di interventi su strutture esistenti, dovranno essere concepite privilegiando le tecniche costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica e garantendo la conservazione del deflusso minimo vitale.
5. Al fine di ridurre al minimo l'impatto negativo sul deflusso delle acque superficiali, i rilevati delle infrastrutture viarie dovranno essere provvisti di appositi manufatti di attraversamento monte-valle posti ad una distanza, riferita all'andamento generale della superficie topografica e alla pendenza dei terreni attraversati, tale da evitare accumuli e ristagni al piede degli stessi.
6. La costruzione delle nuove strutture di attraversamento dei corsi d'acqua arginati (le spalle e la trave portante dei ponti e/o delle passerelle) dovrà evitare il restringimento della sezione dell'alveo assicurando il mantenimento di una luce libera di deflusso pari a quella posta a monte dell'attraversamento stesso; la base dell'impalcato dovrà sempre svilupparsi ad una quota superiore rispetto alle sommità arginali tale da consentire un agevole passaggio dei materiali flottanti in caso di piena.
7. Per la disciplina relativa ai tombamenti consistenti in qualsiasi intervento di copertura del corso d'acqua si rinvia a quanto stabilito dalla L.R. 41/2018 "Disposizioni in materia di rischio di alluvione e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione al D.lgs. 49/2010. Modifiche alla L.R. 80/2015 e L.R. 60/2014".
8. In generale la gestione del reticolo idrografico deve assicurare le seguenti prestazioni:
  - conservare e migliorare i caratteri di naturalità degli alvei, delle sponde, del contesto fluviale e delle aree di pertinenza fluviale, corrispondenti agli ambiti R1.4, R2.4, R3.3, U1.8, U2.4 e U3.3;
  - salvaguardare i livelli di qualità e il buon regime delle acque, con particolare riferimento al mantenimento del Deflusso Minimo Vitale (DMV), al trasporto solido, alle aree di divagazione dell'alveo e a quelle necessarie alla sua manutenzione e accessibilità;
  - conservare e valorizzare i servizi ecosistemici offerti dagli ambienti fluviali, anche migliorando la qualità delle formazioni vegetali ripariali e dei loro livelli di maturità, la complessità strutturale e la continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua (mantenimento del *continuum* fluviale).
9. I lavori di manutenzione della vegetazione ripariale lungo il reticolo idrografico dovranno essere progettati ed eseguiti in collaborazione con un tecnico esperto in materie agricole o forestali, onde contenere la diffusione di specie vegetali invasive.

### **Art. 37 Pozzi e sorgenti**

1. Per i pozzi, le sorgenti ed i punti di presa utilizzati per l'approvvigionamento idrico per il consumo umano erogati a terzi da pubblico acquedotto sono definite ai sensi e condizioni del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. le zone di tutela assoluta e quella di rispetto per un raggio di 200 ml. dal punto di captazione.
2. Le aree di salvaguardia delle opere di captazione destinate al consumo umano ed all'uso termale sono gestite sulla base delle disposizioni dell'art. 24 94 del D.lgs. 152/2006 e s.m.i., della L.R. n. 33 del 3 giugno 2008 e del Regolamento di Attuazione della L.R. n. 38 del 27 luglio 2004 e del relativo Regolamento di Attuazione (D.P.G.R. 11/R/2009).

### **Art. 38 Vulnerabilità degli acquiferi**

1. In conformità alle disposizioni del Piano Strutturale e con riferimento alla Carta del grado di vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento del PTC di Firenze valgono le seguenti prescrizioni:
  - nelle aree che ricadono in Classe E (vulnerabilità elevata) e in Classe A (vulnerabilità alta) le attività e le opere potenzialmente inquinanti sono vietate, a meno di specifiche indagini geognostiche e idrogeologiche che accertino situazioni locali di minore vulnerabilità intrinseca delle falde (Classe E), ovvero di opportune opere di tutela, da adottare anche per pascoli e allevamenti (Classe A);
  - nelle aree che ricadono in Classe M (vulnerabilità media) le attività e le opere potenzialmente inquinanti sono ammesse solo se, a seguito di specifiche indagini idrogeologiche o di specifiche cautele, viene escluso il rischio di inquinamento.

## **Capo III Fattibilità geologica, idraulica e sismica**

### **Art. 39 Fattibilità geologica**

1. La fattibilità geologica di ogni intervento di trasformazione del territorio è sempre subordinata alle norme e alla cartografia del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del fiume Arno ed ai successivi aggiornamenti in vigore con l'emanazione del Decreto del Segretario dell'Autorità di Bacino, in particolare per le aree a pericolosità elevata (P.F.3) e per le aree a pericolosità molto elevata (P.F.4).
2. Periodicamente l'Amministrazione Comunale promuove l'aggiornamento del P.A.I. attraverso l'applicazione degli artt. 27 e 32 delle NTA del P.A.I. e comunque qualora si verificano:
  - modifiche significative del quadro conoscitivo;
  - ulteriori studi conoscitivi ed approfondimenti;
  - realizzazione delle opere previste dal P.A.I.
3. Classe FG1 - fattibilità senza particolari limitazioni  
Si riferisce agli interventi caratterizzati da pericolosità bassa per i quali possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.
4. Classe FG2 - fattibilità con normali vincoli  
Si riferisce agli interventi urbanistici, edilizi ed infrastrutturali per i quali è necessario predisporre una tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.  
Le condizioni di attuazione devono basarsi su una apposita indagine geognostica e attenersi alle indicazioni e/o specifiche definite nella scheda di fattibilità.  
Non sono da prevedersi indagini di dettaglio a livello di area complessiva, fatto salvo la specifica richiesta da parte delle competenti commissioni esaminatrici in relazione alla realizzazione di importanti interventi in prossimità di aree critiche dal punto di vista geomorfologico.
5. Classe FG3 - fattibilità condizionata

Le problematiche geomorfologiche rilevate nelle aree comprese in questa classe sono determinate da situazioni fisico-ambientali di dissesto potenziale e/o in atto o possono essere innescate e/o aggravate dalla presenza di opere antropiche che interagiscono negativamente con le dinamiche e gli assetti idrogeomorfologici e nello specifico quelle che mostrano propensione ai fenomeni di stabilità dei versanti, ruscellamento superficiale in aree instabili, progressiva erosione superficiale diffusa dei terreni, comprimibilità dei terreni ecc.

Pertanto la compatibilità degli interventi ricadenti in tali aree è condizionata agli esiti degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di piano attuativo o di progetto edilizio.

La realizzazione degli interventi di nuova edificazione o di nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione di eventuali interventi di messa in sicurezza ed alle indicazioni e/o specifiche definite nella scheda di fattibilità.

#### 6. classe FG4 - fattibilità limitata

L'attuazione degli interventi urbanistici, edilizi ed infrastrutturali che ricadono all'interno di questa classe è subordinata alla realizzazione degli interventi di consolidamento e bonifica, miglioramento dei terreni e tecniche fondazionali particolari individuati sulla base di specifiche campagne geognostiche e definiti dal Piano Operativo.

Rimane comunque auspicabile consentire gli interventi e le trasformazioni a fattibilità limitata nel caso in cui non siano possibili altre localizzazioni più favorevoli ovvero nei casi in cui le alternative possibili risultino significativamente più onerose in termini di bilancio ambientale, economico e sociale.

Sono consentiti interventi di miglioramento delle condizioni di rischio dell'area per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di stabilità delle aree adiacenti e comunque subordinati all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere supportati da opportuni sistemi di monitoraggio.

Gli interventi sono realizzabili secondo le condizioni riportate al punto 3.2.1 del D.P.G.R. 53/R relativamente alle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata.

### **Art. 40 Fattibilità idraulica**

1. La fattibilità idraulica di ogni intervento di trasformazione del territorio è sempre subordinata alle norme e alla cartografia del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, in particolare per le aree a pericolosità media (P2) e pericolosità elevata (P3).

L'Amministrazione Comunale può promuovere il riesame delle mappe delle aree con pericolosità da alluvione attraverso l'applicazione dell'art. 14 - Modifiche alle mappe delle aree con pericolosità da alluvione e del rischio.

2. classe FI1 – fattibilità senza particolari limitazioni

È attribuibile a situazioni caratterizzate da pericolosità bassa per le quali non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico, come ad esempio in caso di aree collinari o montane per le quali non vi siano notizie storiche di inondazioni o siano in situazioni favorevoli di alto morfologico.

Fino all'entrata in vigore del regolamento di cui all'art. 104 della L.R. 65/2014 continua ad applicarsi il Regolamento 53/R compatibilmente con le disposizioni di cui alla L.R. 41/2018, pertanto per l'attuazione degli interventi non sono necessarie prescrizioni specifiche dovute a limitazioni di carattere idraulico.

3. classe FI2 – fattibilità con normali vincoli

È attribuibile ad interventi ricadenti in aree classificate nel Piano Strutturale a pericolosità idraulica media (I.2).

Fino all'entrata in vigore del regolamento di cui all'art. 104 della L.R. 65/2014 continua ad applicarsi il Regolamento 53/R compatibilmente con le disposizioni di cui alla L.R. 41/2018, pertanto per l'attuazione

degli interventi non è necessario indicare le condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico ai fini della valida formazione del titolo abilitativo dell'attività edilizia.

Al fine di perseguire un maggiore livello di sicurezza e comunque non peggiorare quello esistente, nella realizzazione degli interventi dovranno essere rispettate le condizioni definite dalle presenti Norme relativamente alla regimazione delle acque superficiali ed all'assetto del reticolo idrografico.

4. classe FI3 – fattibilità condizionata

È attribuibile ad interventi ricadenti in aree classificate nel Piano Strutturale a pericolosità idraulica elevata (I.3).

Fino all'entrata in vigore del regolamento di cui all'art. 104 della L.R. 65/2014 per l'attuazione degli interventi continua ad applicarsi il Regolamento 53/R compatibilmente con le disposizioni di cui alla L.R. 41/2018, con riferimento alle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti.

Per le definizioni delle condizioni d'attuazione è necessario fare riferimento alla relazione idraulica di supporto al Piano Operativo.

Le schede di fattibilità, ove presenti, definiscono nel dettaglio le condizioni di attuazione dell'intervento.

5. classe FI4 – fattibilità limitata

È attribuibile ad interventi ricadenti in aree classificate nel Piano Strutturale a pericolosità idraulica molto elevata (I.4).

Fino all'entrata in vigore del regolamento di cui all'art. 104 della L.R. 65/2014 per l'attuazione degli interventi continua ad applicarsi il Regolamento 53/R compatibilmente con le disposizioni di cui alla L.R. 41/2018, con riferimento alle aree a pericolosità per alluvioni frequenti.

Per le definizioni delle condizioni d'attuazione è necessario fare riferimento alla relazione idraulica di supporto al Piano Operativo.

Le schede di fattibilità, ove presenti, definiscono nel dettaglio le condizioni di attuazione dell'intervento.

#### **Art. 41 Fattibilità sismica**

1. classe FS1 – fattibilità senza particolari limitazioni

In questi casi non è necessario indicare le condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo dell'attività edilizia; per gli interventi urbanistici, edilizi ed infrastrutturali non sono necessarie prescrizioni specifiche dovute a limitazioni di carattere sismico.

2. classe FS2 – fattibilità con normali vincoli

In questi casi non è necessario indicare le condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo dell'attività edilizia; per gli interventi urbanistici, edilizi ed infrastrutturali non sono necessarie prescrizioni specifiche dovute a limitazioni di carattere sismico.

3. classe FS3 - fattibilità condizionata

Tale classe si attribuisce in situazioni caratterizzate da pericolosità sismica elevata dove, in sede di predisposizione di piano attuativo o di progetto edilizio, coerentemente con le normative in materia di costruzioni vigenti, dovranno essere valutati gli aspetti riportati al punto 3.5. del D.P.G.R. 53/R relativamente alle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata.

4. classe FS4 - fattibilità limitata

Equivale a livelli di rischio molto elevato derivanti dalla presenza di aree caratterizzate da instabilità geomorfologica.

Per le porzioni di area ricadenti in tale classe non possono essere previsti interventi di carattere edificatorio senza la realizzazione delle opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica.

Per l'attuazione degli interventi ci si dovrà attenere strettamente ai risultati emersi dagli studi basati su campagne geofisiche ed alle indicazioni e/o specifiche definite nella scheda di fattibilità.

Vale comunque quanto riportato al punto 3.5. del D.P.G.R. 53/R relativamente alle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata.

#### Art. 42 Attribuzione delle fattibilità

1. La fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi è attribuita dal Piano Operativo tramite la classificazione riportata nella Carta delle fattibilità, integrata dalle Schede di fattibilità, oppure mediante Abaco.
2. La **Carta delle fattibilità**, in scala 1:2.000, riporta le classificazioni per le aree urbane ed agli insediamenti accentrati ed i perimetri delle **Schede di fattibilità**, che riguardano tutti gli interventi di trasformazione disciplinati nelle presenti Norme.

Le Schede di fattibilità definiscono le fattibilità e le indicazioni, le misure preventive di attenuazione del rischio ed i piani d'indagine di dettaglio da eseguire preventivamente o contestualmente all'approvazione del piano attuativo o del progetto; l'attuazione degli interventi è pertanto sempre subordinata al rispetto dei condizionamenti e delle prescrizioni ivi contenuti.

3. Per gli interventi nel territorio rurale per l'assegnazione delle classi di fattibilità si deve fare riferimento al seguente **Abaco** cioè alla matrice dalla quale è possibile risalire, tramite l'incrocio tra classe di pericolosità e tipologia d'intervento prevista, alla relativa classe di fattibilità:

	PERICOLOSITA'											
	GEOLOGICA				IDRAULICA				SISMICA			
	G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<i>Tipologie di intervento</i>	<i>Classe di fattibilità attribuibile</i>											
manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con demolizione senza ricostruzione ed interventi che non comportino sovraccarico sulle fondazioni	FG1	FG1	FG1	FG1	FI1	FI1	FI1	FI1	FS1	FS1	FS1	FS1
interventi comunque denominati sul patrimonio edilizio esistente (esclusa demolizione e ricostruzione) che comportino sovraccarichi sulle fondazioni superiori al 10% <sup>(5)</sup>	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	FI1	FI1	FI1	FS1	FS2	FS3	FS4
interventi comunque denominati sul patrimonio edilizio esistente (esclusa demolizione e ricostruzione) che comportino aumento del carico urbanistico	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	FI2	FI3	FI4	FS1	FS2	FS3	FS4
interventi urbanistico-edilizi comunque denominati comportanti demolizione e ricostruzione	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	FI2	FI3	FI4	FS1	FS2	FS3	FS4
interventi di ampliamento: Superficie Coperta < 10 mq. 10 mq. < Superficie Coperta > 50 mq. Superficie Coperta > 50 mq.	FG1 FG1 FG1	FG1 FG2 FG2	FG2 FG3 FG3	FG2 FG3 FG4	FI1 FI1 FI1	FI1 FI2 FI2	FI2 FI3 FI3	FI2 FI3 FI4	FS1 FS1 FS1	FS1 FS2 FS2	FS2 FS3 FS3	FS2 FS3 FS4
nuovi edifici non destinati alla permanenza continuativa di persone (comprese le serre fisse), da realizzarsi anche nel quadro di interventi comportanti demolizioni e ricostruzioni	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	FI2	FI3	FI4	FS1	FS2	FS3	FS4
nuova edificazione	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	FI2	FI3	FI4	FS1	FS2	FS3	FS4
ristrutturazione urbanistica	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	FI2	FI3	FI4	FS1	FS2	FS3	FS4
aree destinate ad ampliamenti e/o miglioramenti di sedi stradali esistenti e/o realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso/accesso, nuova viabilità forestale e antincendio	FG1	FG1	FG2	FG3	FI1	FI1	FI1	FI1	FS1	FS1	FS2	FS3
nuova viabilità, piazze, nuovi parcheggi e/o ampliamenti di parcheggi esistenti	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	FI2	FI3	FI4	FS1	FS2	FS3	FS4



	PERICOLOSITA'											
	GEOLOGICA				IDRAULICA				SISMICA			
	G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<i>Altre attività che comportano impatto sulla stabilità dei terreni</i>	<i>Classe di fattibilità attribuibile</i>											
rinterri, riporti e rilevati di qualsiasi genere <sup>(0)</sup> : con altezza < 3 ml. con altezza > 3 ml.	FG1 FG1	FG1 FG2	FG3 FG3	FG3 FG3	FI1 FI1	FI2 FI2	FI3 FI3	FI4 FI4	FS1 FS1	FS2 FS2	FS3 FS3	FS3 FS3
scavi e sbancamenti di qualsiasi genere <sup>(0)</sup> : con altezza < 3 ml. con altezza > 3 ml.	FG1 FG1	FG1 FG2	FG2 FG3	FG3 FG4	FI1 FI1	FI1 FI1	FI1 FI1	FI1 FI1	FS1 FS1	FS1 FS2	FS2 FS3	FS3 FS3
percorsi pedonali, ciclabili e ippovie	FG1	FG1	FG3	FG3	FI1	FI1	FI1	FI1	FS1	FS1	FS3	FS3
parchi pubblici, zone destinate a verde pubblico attrezzato, impianti sportivi all'aperto: a) per le parti a verde b) per attrezzature, sistemazioni morfologiche, movimenti terra c) per edifici di servizio (tribune, spogliatoi)	FG1 FG1	FG1 FG2	FG2 FG3	FG3 FG4	FI1 FI1	FI1 FI2	FI1 FI3	FI1 FI4	FS1 FS1	FS1 FS2	FS1 FS3	FS1 FS4
annessi rurali, garage, box auto, piscine, tettoie, box per cavalli, stalle, serre, depositi all'aperto (esclusi locali di servizio), manufatti precari, con: Superficie Coperta < 50 mq. 50 mq. < Superficie Coperta > 150 mq. Superficie Coperta > 150 mq.	FG1 FG1 FG1	FG1 FG2 FG2	FG2 FG3 FG3	FG3 FG3 FG4	FI1 FI1 FI1	FI2 FI2 FI2	FI3 FI3 FI3	FI3 FI4 FI4	FS1 FS1 FS1	FS1 FS2 FS2	FS2 FS3 FS3	FS3 FS3 FS4
impianti tecnici e reti tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti interrati, gasdotti)	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	FI1	FI1	FI1	FS1	FS2	FS3	FS4
impianti ed apparati per l'eolico, impianti fotovoltaici a terra, impianti di telecomunicazioni, elettrodotti	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	FI1	FI3	FI3	FS1	FS2	FS3	FS4
invasi per l'accumulo di acqua	FG1	FG2	FG3	FG4	FI1	FI2	FI3	FI4	FS1	FS2	FS3	FS4

<sup>(0)</sup> Sarà comunque dovere del professionista valutare lo specifico contesto di pericolosità locale, eseguendo gli opportuni studi e conseguenti interventi di messa in sicurezza anche per altezze minori di 3 ml.

<sup>(5)</sup> Sarà comunque dovere del professionista valutare lo specifico contesto di pericolosità locale, eseguendo gli opportuni studi e conseguenti interventi di messa in sicurezza anche in presenza di sovraccarico sulla fondazione inferiore del 10%.

4. Fino all'entrata in vigore del regolamento di cui all'art. 104 della L.R. 65/2014 per l'attuazione degli interventi continua ad applicarsi il Regolamento 53/R ove non in contrasto con le disposizioni di cui alla L.R. 41/2018, con riferimento alle aree a pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti.

#### Capo IV Aree di interesse naturalistico

##### Art. 43 Zona Speciale di Conservazione

- Per le aree appartenenti alla Zona Speciale di Conservazione (ZSC) Monti del Chianti (IT5190002) si confermano gli obiettivi e le norme di tutela e conservazione previsti dalle Direttive 92/43/CEE (Habitat) e 147/2009/CE (Uccelli) e s.m.i, dalla D.G.R. n. 644/2004 (Sezione obiettivi e criticità), dalla D.G.R. n. 1223/2015 Direttiva 92/43/CEE (Habitat) per le misure di conservazione dei SIC ai fini della loro designazione quali ZSC (Zone Speciali di Conservazione) e dalla D.G.R. n. 119/2018.
- Qualsiasi piano, progetto o intervento ricadente nella Zona Speciale di Conservazione deve essere sottoposto alla procedura di valutazione di incidenza, secondo quanto disposto dalla L.R. 30/2015, con esclusione di quelli ricadenti nelle fattispecie previste dall'Allegato A alla D.G.R. n. 119/2018, cioè le opere che per natura ed entità si ritiene non abbiano effetti negativi ai fini della tutela. La valutazione di incidenza può comunque essere richiesta dall'Amministrazione Comunale anche per interventi che, sviluppandosi in aree contermini ma esterne al sito, possono comportare ripercussioni sullo stato di conservazione degli habitat e delle specie di interesse comunitario o per le quali è stato istituito il Sito o sull'integrità complessiva dello stesso Sito.

3. Specifiche indicazioni di tutela, salvaguardia e miglioramento di specie ed habitat di interesse comunitario o di cui al Capo III della L.R. 30/2015 dovranno integrare i contenuti dei Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale ricadenti in tutto o in parte nella ZSC Monti del Chianti.
4. Al fine di assicurare la massima compatibilità degli interventi anche in fase di cantiere, dovranno in ogni caso essere rispettati indirizzi e criteri, regolamenti e prescrizioni definiti dalle Misure di Conservazione generali e specifiche dettate per i diversi ambiti dalle norme sovraordinate e dall'eventuale Piano di Gestione della Zona Speciale di Conservazione.

#### **Art. 44 Area Naturale Protetta di Interesse Locale**

1. L'area naturale protetta di interesse locale (ANPIL) Garzaia di Figline è una delle aree istituite in ambiti territoriali densamente antropizzati che necessitano di azioni di conservazione, restauro o ricostituzione delle originarie caratteristiche ambientali.  
Tale area, caratterizzata dalla presenza di specchi d'acqua originati dalla passata attività di escavazione che hanno subito un processo spontaneo di rinaturalizzazione, ha particolare valenza ambientale per la serie di piccoli ecosistemi ricchi di flora e fauna lacustre con specie inserite nelle Direttive Uccelli e Habitat o di cui al Capo III della L.R. 30/2015.
2. In attesa della realizzazione del progetto di Parco fluviale dell'Arno, le attività svolte nell'area e gli interventi che interessano l'area stessa dovranno garantire la tutela dei valori ambientali riconosciuti, in particolare con la difesa dall'inquinamento delle acque e del suolo e dall'inquinamento acustico e mediante la conservazione e/o la riqualificazione degli ecosistemi presenti.

#### **Art. 45 Ambiti di reperimento per aree naturali protette**

1. Sono definiti ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi e riserve, di cui all'art. 2 della L.R. 30/2015, gli ambiti del territorio aperto che, per caratteristiche ambientali e naturalistiche, possono essere oggetto di istituzione ad area protetta.
2. Fino all'istituzione di parchi e riserve naturali:
  - non è ammessa la nuova edificazione o la ristrutturazione urbanistica per attività diverse da quelle agricole che possano risultare incongruenti con le caratteristiche ambientali e naturalistiche da tutelare;
  - non è ammessa l'introduzione di destinazioni d'uso che possano risultare incongruenti con le caratteristiche ambientali e naturalistiche da tutelare; nel caso di attività o strutture esistenti non è consentito l'ampliamento degli edifici e/o degli spazi di pertinenza.
3. Il Piano Operativo recepisce gli ambiti individuati dal P.T.C.P. di Firenze, al quale si rimanda per la definizione degli elementi caratterizzanti, che sono i seguenti:
  - A12 Arno – area rivierasca di fondovalle, Parco fluviale dell'Arno
  - A04 Monti del Chianti – Monte Lisoni Monte Acuto: alta collina ad elevato valore naturalistico
  - A08 Colline fiorentine – Monte Muro Poggio Citerna: alta collina ad elevato valore naturalistico.

#### **Art. 46 Passaggi faunistici**

1. In conformità alle disposizioni del Piano Strutturale dovranno essere mantenuti e qualificati i passaggi faunistici esistenti, costituiti da strade (sovrappassi, sottopassi) o da piccoli corsi d'acqua.
2. Ove possibile, in particolare nei P.A.P.M.A.A., dovranno essere individuati nuovi passaggi per agevolare il transito della fauna minore.

## Capo V Beni paesaggistici

### Art. 47 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

1. Per la **Zona ai lati della strada provinciale aretina nel comune di Incisa Val d'Arno** (DM 24/04/1975 - GU N. 132/1975 - Codice ministeriale 90082 - Codice ministeriale 9048046), nel rispetto delle discipline del PIT-PPR, si devono osservare le seguenti direttive e prescrizioni:
  - costruzioni ·  
non è ammessa la realizzazione di manufatti che interferiscano negativamente con le visuali panoramiche o che ne limitino il godimento dalla pubblica via; gli interventi edilizi non devono incrementare l'ingombro visivo ed evitare saldature lineari tra insediamenti storicamente distinti; eventuali nuove costruzioni, ancorché per uso agricolo, devono rimanere gerarchicamente e visivamente subordinate agli insediamenti storici senza compromettere i varchi visuali; non sono consentiti interventi (muri di recinzione, siepi o altre barriere visive) che occludano le visuali verso le emergenze valoriali; non è consentita la trasformazione delle serre e dei manufatti temporanei in volumetrie edificate;
  - depositi a cielo aperto ·  
ad eccezione dei depositi a cielo aperto di cantiere non è ammessa la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto o l'ampliamento di quelli esistenti che interferiscano con le visuali panoramiche; la realizzazione o l'ampliamento di depositi a cielo aperto in luoghi di basso impatto visivo sono subordinate all'adozione opportune forme di mitigazione visiva (ad esempio barriere verdi con specie autoctone e modalità di impianto tipiche del luogo) e al rispetto degli elementi del mosaico agroambientale;
  - impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili ·  
la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili deve minimizzare l'impatto visivo percepibile dalla strada;
  - infrastrutture tecnologiche fuori terra ·  
la realizzazione di infrastrutture tecnologiche fuori terra deve minimizzare l'impatto visivo percepibile dalla strada, anche ricorrendo a soluzioni tecnologiche innovative che consentano il contenimento dimensionale degli impianti e la rimozione di quelli obsoleti, limitando la proliferazione dei tralicci e delle antenne di supporto;
  - parcheggi ·  
non è ammessa la realizzazione di parcheggi che interferiscano negativamente con le visuali panoramiche o che possano costituire un detrattore visivo dalla strada; devono essere privilegiate giaciture a quote inferiori rispetto a quella della carreggiata e devono essere adottate soluzioni che mitighino l'impatto visivo;
  - impianti per la distribuzione di carburanti ·  
non è ammessa la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti nei tratti con visuali panoramiche;
  - aree di sosta e belvedere ·  
la realizzazione di aree di sosta e di belvedere deve privilegiare i caratteri di naturalità e di ruralità dei luoghi, contenendo le superfici impermeabili e adottando soluzioni costruttive congrue ai caratteri locali; sono vietati gli interventi che privatizzano i belvedere accessibili alla pubblica fruizione;
  - opere di corredo al tracciato stradale ·
    - segnaletica stradale ·  
le bacheche informative e la segnaletica non finalizzata a garantire la sicurezza stradale devono essere ubicate al di fuori dei tratti viari con visuali panoramiche e devono armonizzarsi, per dimensioni e materiali, con il contesto paesaggistico di riferimento, trovando collocazione preferenziale lungo tratti viari con visuali coperte da scarpate o da altri ostacoli visivi permanenti;
    - guardrail e barriere fonoassorbenti ·  
l'installazione di guardrail e barriere fonoassorbenti, ove necessari a garantire la sicurezza stradale e la protezione dall'inquinamento acustico e qualora sia dimostrata l'impossibilità di adottare soluzioni di minore impatto paesaggistico (in particolare, nel secondo caso, attraverso l'utilizzo di elementi vegetazionali), dovranno essere oggetto di uno studio specifico, da concordare con la Soprintendenza;

rotatorie ·

le sistemazioni e gli arredi delle eventuali rotatorie stradali devono ispirarsi, anche attraverso opere d'arte contemporanee, agli elementi più significativi della cultura e della storia locale, con particolare riguardo agli elementi tipici del paesaggio;

- impianti di illuminazione ·

gli impianti di illuminazione, pubblici e privati, devono privilegiare vedute di insieme rispetto a singoli episodi (edifici, vegetazione, ecc.), eccezion fatta per gli elementi di particolare significato identitario corrispondenti a edifici e complessi con disciplina di intervento di tipo 1 e 2, per i quali potranno essere valutate anche altre soluzioni.

2. Per la **Fascia di territorio fiancheggiante l'Autostrada del Sole** (DM 23/06/1967 - GU N. 182/1967 - Codice ministeriale 90047 - Codice ministeriale 90047), nel rispetto delle discipline del PIT-PPR, si devono osservare le seguenti direttive e prescrizioni:

- non sono consentiti rimodellamenti orografici che possano produrre danno alle opere di sistemazione dei suoli e di regimazione delle acque;

- gli interventi che riguardano gli ecosistemi fluviali devono facendo ricorso alle tecniche dell'ingegneria naturalistica;

- le nuove recinzioni devono garantire l'intervisibilità e il passaggio della piccola fauna;

- nelle aree con assetti figurativi propri del paesaggio agricolo tradizionale la realizzazione di manufatti temporanei per l'agricoltura amatoriale deve escludere tipologie prefabbricate prive di adeguata qualità formale; in particolare nell'ambito di paesaggio di bassa e media collina (R2) la realizzazione sarà limitata alle tipologie riferite alle superfici agricole di maggiore estensione, cioè alle tipologie C e D, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo art. 102;

- qualsiasi intervento edilizio o urbanistico è subordinato alla non compromissione della leggibilità dei quadri paesaggistici percepibili dall'autostrada (in particolare emergenze naturalistiche e storico-architettoniche che concorrono alla formazione del patrimonio territoriale) e al mantenimento dei varchi visuali inedificati, dei coni e dei bersagli visivi (fondali, panorami e skylines), evitando di interferire negativamente con le visuali panoramiche attraverso occlusioni, limitazioni delle aperture visive ovvero sovrapponendo ad esse componenti incongrue rispetto ai caratteri significativi del paesaggio; tali interventi devono invece concorrere, per quanto possibile, al recupero e alla riqualificazione percettiva delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico, evitando soluzioni casuali e usi impropri che potrebbero indurre effetti di marginalizzazione e di degrado;

essi devono altresì caratterizzarsi per rapporti armonici nella forma, nelle dimensioni e negli orientamenti con i caratteri morfologici del contesto paesaggistico di riferimento e contribuire, ovunque possibile, a mitigare la frammentazione paesaggistica indotta dagli interventi infrastrutturali; nel caso di strutture produttive e terziarie devono concorrere alla qualificazione ecologica e morfologica delle relative aree di pertinenza; non è consentita l'introduzione di muri di cinta o di altre barriere visive che occludano i varchi visuali verso le emergenze valoriali;

gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati devono essere realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta; nel territorio rurale non sono consentiti interventi di nuova costruzione che diano luogo a nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato, né interventi che trasformino le serre e i manufatti temporanei in volumetrie edificate; le fasce di crinale devono essere tutelate evitando l'inserimento di nuovi edifici o infrastrutture con evidente impatto visuale;

- depositi a cielo aperto ·

ad eccezione dei depositi a cielo aperto di cantiere non è ammessa la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto o l'ampliamento di quelli esistenti che interferiscano con le visuali panoramiche; la realizzazione o l'ampliamento di depositi a cielo aperto in luoghi di basso impatto visivo sono subordinate all'adozione opportune forme di mitigazione visiva (ad esempio barriere verdi con specie autoctone e modalità di impianto tipiche del luogo) e al rispetto degli elementi del mosaico agroambientale;

- impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili ·

- la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili deve minimizzare l'impatto visivo percepibile dall'autostrada e comunque in modo da evitare l'intromissione di elementi di disturbo lungo i tratti stradali che godono di visuali panoramiche;
- gli eventuali impianti fotovoltaici con funzione di frangisole devono costituire parte integrante dei progetti architettonici integrati di autosufficienza complessiva del fabbricato, escludendo soluzioni di mera sovrapposizione e/o aggiunta e privilegiando quelli orientabili e/o aderenti alle superfici dei fronti;
- aree pertinenziali ·  
fuori dal perimetro del territorio urbanizzato devono essere garantiti il prevalente carattere di ruralità e l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi comuni: devono essere evitate suddivisioni delle pertinenze con delimitazioni strutturali e/o pavimentazioni omogenee;
  - infrastrutture tecnologiche fuori terra ·  
la realizzazione di infrastrutture tecnologiche fuori terra deve minimizzare l'impatto visivo percepibile dalla strada, anche ricorrendo a soluzioni tecnologiche innovative che consentano il contenimento dimensionale degli impianti e la rimozione di quelli obsoleti, limitando la proliferazione dei tralicci e delle antenne di supporto;
  - parcheggi ·  
non è ammessa la realizzazione di parcheggi che interferiscano negativamente con le visuali panoramiche o che possano costituire un detrattore visivo dalla strada; devono essere privilegiate giaciture a quote inferiori rispetto a quella della carreggiata e devono essere adottate soluzioni che mitighino l'impatto visivo;
  - impianti per la distribuzione di carburanti ·  
non è ammessa la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti nei tratti con visuali panoramiche;
  - opere di corredo al tracciato stradale ·  
    - segnaletica stradale ·  
i cartelloni, i totem, le strutture a carattere pubblicitario e la segnaletica non finalizzata a garantire la sicurezza stradale, devono essere ubicati al di fuori dei tratti viari con visuali panoramiche e devono trovare collocazione preferenziale lungo tratti viari con visuali coperte da scarpate o da altri ostacoli visivi permanenti, purché collocati non in prossimità di beni architettonici tutelati; essi devono comunque armonizzarsi, per dimensioni e materiali, con il contesto paesaggistico di riferimento;
    - guardrail e barriere fonoassorbenti ·  
l'installazione di guardrail e barriere fonoassorbenti, ove necessari a garantire la sicurezza stradale e la protezione dall'inquinamento acustico e qualora sia dimostrata l'impossibilità di adottare soluzioni di minore impatto paesaggistico (in particolare, nel secondo caso, attraverso l'utilizzo di elementi vegetazionali), dovranno essere oggetto di uno studio specifico, da concordare con la Soprintendenza.

**Art. 48 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna**

1. Nel caso di **fiumi, torrenti e corsi d'acqua** iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 ml. ciascuna si devono osservare le discipline di cui all'art. 8 dell'Allegato 8B del PIT-PPR.
2. Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica, non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali, non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili, e non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi.
3. Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente

localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici.

4. Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale, non riducano le superfici permeabili, siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo, non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti edificati continui.
5. Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica e il minor impatto visivo possibile.
6. L'installazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.
7. Non è ammesso l'inserimento di manufatti, ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale, che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.
8. Fuori dal territorio urbanizzato non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici di carattere permanente, ad eccezione degli annessi rurali.
9. Fuori dal territorio urbanizzato i depositi a cielo aperto sono ammessi solo se riconducibili ad attività di cantiere.

#### **Art. 49 Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia**

1. Nel caso di **territori contermini ai laghi** iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 ml. ciascuna si devono osservare le discipline di cui all'art. 7 dell'Allegato 8B del PIT-PPR.
2. Gli interventi di trasformazione, fatti salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale, si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili, non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo, non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.
3. Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche o di interesse pubblico) sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, ecosistemici dell'area perilacuale e garantisca, attraverso la qualità progettuale e le più moderne tecnologie di realizzazione, il minor impatto visivo possibile.
4. La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

5. Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono garantire il migliore inserimento paesaggistico privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.
6. Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico. All'interno di tali formazioni non sono ammessi nuovi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione.
7. Fuori dal territorio urbanizzato i depositi a cielo aperto sono ammessi solo se riconducibili ad attività di cantiere.
8. Le presenti Norme si applicano anche alle aree perilacuali del laghetto in località C. Borghetta, che presentano valore naturalistico alto e molto alto, così come individuate negli elaborati del Piano Strutturale.

**Art. 50 Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6, del D.lgs. 227/2001**

1. Nel caso di **territori coperti da foreste e da boschi** ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6, del D.lgs. 227/2001 si devono osservare le discipline di cui all'art. 12 dell'Allegato 8B del PIT-PPR.
2. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e alle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio) e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici e garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

Sono fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi.

3. Non è ammesso l'inserimento di manufatti, ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale, che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.
4. **Le** Fermo restando quanto disposto dall'art. 80 della L.R. 65/2014, dalla L.R. 39/2000 e dal Regolamento attuativo D.P.G.R. 48/R/2003 e dalla L.R. 30/2015, le **tecniche** selvicolturali devono essere volte al contenimento delle specie alloctone e aliene più invasive (ailanto, robinia, ecc.), contrastandone la diffusione soprattutto nelle aree di maggiore interesse naturalistico, nonché al recupero e alla creazione di sistemazioni idraulico-forestali (terrazzamenti, ciglionamenti, lunette, fossi, scoline, acquidocci, ecc.), che favoriscano la raccolta e l'allontanamento delle acque di pioggia limitando il ruscellamento superficiale. Ovunque possibile è auspicabile il recupero dei castagneti e la loro evoluzione verso l'alto fusto.

**Art. 51 Zone di interesse archeologico**

1. Nel caso di **zone di interesse archeologico** si devono osservare discipline di cui all'art. 15 dell'Allegato 8B del PIT-PPR.
2. Le zone di interesse archeologico presenti nel territorio del Comune di Figline e Incisa Valdarno sono costituite da beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte seconda del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. e corrispondono all'area posta in località Scampata nella quale è posta la tomba a camera di epoca etrusca (S\_FI0003).
3. Fermo restando quanto disposto dalla Parte seconda del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., in tali zone non sono ammessi interventi di trasformazione territoriale, compresi quelli urbanistici e edilizi, che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche.

Eventuali attrezzature, impianti e strutture necessari alla fruizione e alla comunicazione devono essere esito di una progettazione unitaria fondata su principi di integrazione paesaggistica e di minima alterazione dei luoghi ed assicurare la valorizzazione del contesto paesaggistico.

Gli interventi devono in ogni caso essere preventivamente approvati ed autorizzati dal competente organo ministeriale.

La zona di interesse archeologico è inoltre compresa in una più ampia zona di tipo 3, classificata di rischio archeologico alto, per la quale vale quanto stabilito all'art. 52.

## Capo VI Rischio archeologico

### Art. 52 Classi di rischio archeologico

1. Con riferimento alla Carta del potenziale archeologico e allo Schedario delle evidenze archeologiche del Piano Strutturale, che individua e articola i ritrovamenti archeologici editi e le informazioni ancora inedite o parzialmente edite secondo la consistenza del rinvenimento, il grado di conoscenza e l'affidabilità sia della fonte sia del posizionamento, il Piano Operativo suddivide il territorio in base al rischio archeologico nelle seguenti zone, rappresentate nella Carta del rischio archeologico:
  - zone di tipo 1 (rischio archeologico basso) - rinvenimenti noti da fonti bibliografiche o archivistiche, privi di una collocazione certa, ancorché approssimativa, e dunque non discretizzabili e non associabili a prescrizioni specifiche;
  - zone di tipo 2 (rischio archeologico medio) - aree individuabili cartograficamente, presso le quali sono documentati rinvenimenti di materiali e/o strutture archeologicamente rilevanti;
  - zone di tipo 3 (rischio archeologico alto) - aree individuabili cartograficamente, presso le quali risultano posizionabili con precisione strutture e/o stratigrafie in tutto o in parte indagate con metodo archeologico; zone soggette a dichiarazione di interesse particolarmente importante ex artt. 13 e 14 del D.lgs. 42/2004; zone tutelate *ope legis* ex art. 10, comma 1 del D.lgs. 42/2004.
2. Nelle zone di tipo 2 e di tipo 3 il soggetto richiedente il titolo autorizzativo per lavori comportanti sistemazioni esterne, scavi e movimentazione terra è tenuto a dare comunicazione dei lavori in progetto alla Soprintendenza, inviando uno stralcio progettuale volto a individuare tipologia dei lavori, estensione delle escavazioni e loro profondità.  
Valutata la documentazione, la Soprintendenza potrà prescrivere:
  - per le zone di tipo 2, l'effettuazione di attività di sorveglianza archeologica in corso d'opera a carico del richiedente o in alternativa l'effettuazione di uno o più sopralluoghi ispettivi condotti dal proprio personale tecnico-scientifico;
  - per le zone di tipo 3, l'effettuazione di saggi preventivi a carico della committenza, finalizzati all'individuazione di ulteriori resti di strutture e/o stratificazioni e allo scopo di definire la non interferenza dei resti antichi con le opere in progetto; resta salvo quanto previsto dalla normativa di settore in caso di beni culturali riconosciuti *ope legis* (D.lgs. 42/2004, art. 10, comma 1) o sottoposti a dichiarazione di interesse ex artt. 13-14 del citato Decreto.

Tutte le operazioni indicate dovranno essere effettuate da professionisti dotati di adeguata preparazione, secondo quanto previsto dal Decreto del Ministro per i Beni e le Attività Culturali n. 244/2019 e saranno compiute sotto la costante supervisione della Soprintendenza competente, cui spetta la direzione scientifica degli interventi.

Nel caso in cui la committenza sia pubblica, essa dovrà comunque in ogni caso attenersi a quanto indicato dal D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, art. 25, in merito alla verifica preventiva dell'interesse archeologico. In tal senso, la mappatura presente nel piano non costituisce elemento dirimente per l'attivazione delle procedure previste dalla normativa citata, per le quali risulterà comunque necessario inviare alla Soprintendenza apposito stralcio progettuale contenente la relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico (D.lgs. 50/2016, art. 25, comma 1).



## Parte II GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

### Titolo V Aree urbane

#### Capo I Articolazione delle aree urbane

##### Art. 53 Criteri di articolazione delle aree urbane

1. Le aree urbane del Comune di Figline e Incisa Valdarno sono individuate all'interno del territorio urbanizzato definito dal Piano Strutturale e sono articolate in ambiti, a partire dalla suddivisione in ambiti di paesaggio, sulla base dell'appartenenza ai tessuti dello stesso P.S. e delle caratteristiche morfologiche, funzionali ed ambientali dei contesti.
2. Gli ambiti, riportati nelle Tavole di progetto del P.O., attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla dell'ambito è posizionata in alto a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso) sono i seguenti:
  - ambito di paesaggio di fondovalle (U1)
    - tessuti di antico impianto dei centri principali (U1.1)
    - tessuti consolidati dei centri principali (U1.2)
    - tessuti di antico impianto e consolidati degli altri centri (U1.3)
    - tessuti recenti dei centri principali (U1.4)
    - tessuti recenti degli altri centri (U1.5)
    - area produttiva e commerciale (U1.6)
    - altre aree produttive di fondovalle (U1.7)
    - rete ecologica in area urbana di fondovalle (U1.8)
  - ambito di paesaggio di bassa e media collina (U2)
    - tessuti di antico impianto e consolidati dei centri di bassa e media collina (U2.1)
    - tessuti recenti dei centri di bassa e media collina (U2.2)
    - aree produttive di bassa e media collina (U2.3)
    - rete ecologica in area urbana di bassa e media collina (U2.4)
  - ambito di paesaggio di alta collina (U3)
    - tessuti di antico impianto e consolidati dei centri di alta collina (U3.1)
    - tessuti recenti dei centri di alta collina (U3.2)
    - rete ecologica in area urbana di alta collina (U3.3).
3. Per ciascun ambito sono stabilite regole per quanto riguarda usi ed interventi, fatto salvo quanto esplicitamente indicato nelle Tavole di progetto del P.O. o nella disciplina di aree specifiche, in particolare per quanto riguarda gli interventi per la tutela degli insediamenti di rilevante pregio e di interesse storico-documentale.
4. Nelle Tavole di progetto del P.O. in scala 1:2.000 sono riportate con una specifica campitura:
  - le aree riservate alla circolazione pedonale, non appartenenti a spazi aperti classificati come attrezzature di servizio pubbliche;
  - le aree da mantenere libere da manufatti, nelle quali non sono consentiti interventi comportanti la realizzazione di nuovi volumi o l'installazione di nuovi manufatti, ad eccezione di quelli privi di rilevanza urbanistico edilizia; eventuali manufatti esistenti, nel caso in cui siano realizzati con materiali precari o incongrui e sempreché legittimi, possono essere demoliti e ricostruiti con materiali adeguati al contesto intercettando il sedime preesistente, senza incremento di Superficie Coperta e di altezza e senza cambio d'uso.
5. Con la sigla Ai sono indicate sulle Tavole di progetto del P.O. le aree individuate come casse di espansione finalizzate alla riduzione del rischio idraulico e pertanto sottoposte a salvaguardia con divieto di realizzazione di qualsiasi edificio o manufatto; tale finalità è compatibile con la destinazione a parchi e giardini pubblici o di uso pubblico (Sv).

#### Art. 54 Interventi, sistemazioni ed attrezzature degli spazi pertinenziali degli edifici nelle aree urbane

1. Gli interventi di sistemazione ed attrezzatura degli spazi esterni pertinenziali devono essere finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale, articolato negli ambiti di paesaggio.
2. La progettazione delle sistemazioni esterne dovrà prevedere uno studio del contesto ecosistemico, pedoclimatico e paesaggistico dell'area finalizzato, in particolare per il verde verticale, alla scelta delle specie e alla composizione di formazioni vegetali miste arboree ed arbustive compatibili, valorizzando eventuali presistenze di pregio e sostituendo impianti decontestualizzati.

Nella sistemazione degli spazi pertinenziali nei contesti urbani di margine è opportuno mantenere o ripristinare la connessione con la rete ecologica privilegiando l'impianto e la realizzazione di formazioni lineari, siepi e filari di specie arboree ed arbustive autoctone ed in particolare:

- per l'ambito di paesaggio di fondovalle (U1) specie igrofile tipiche delle zone ripariali e di fondovalle caratterizzate da terreni freschi e falda idrica superficiale;
- per gli ambiti di paesaggio di bassa e media collina (U2) e di alta collina (U3) formazioni di latifoglie da termofile a mesofile secondo le caratteristiche del contesto di riferimento.

Nelle sostituzioni e nei reimpianti dovrà essere evitato l'inserimento di specie arboree alloctone a sviluppo invasivo, quali la robinia (*Robinia pseudacacia*), l'ailanto (*Ailanthus altissima*) e altre specie aliene, **anche in considerazione dei rischi per la biodiversità connessi alla loro diffusione**; dove presenti tali specie dovranno preferibilmente essere eliminate. **La propagazione delle specie invasive dovrà essere evitata anche attraverso adeguate misure precauzionali da adottare negli scavi e nei movimenti di terra per garantirne il contenimento, da definire in sede di Regolamento Edilizio o altro regolamento comunale.**

3. Gli interventi sugli spazi aperti di edifici e complessi di matrice storica, in particolare negli ambiti U1.1, U1.2, U2.1 e U3.1 e di edifici e complessi con disciplina di intervento t1 o t2, devono garantire la conservazione e l'eventuale ripristino di detti spazi e dei singoli elementi costitutivi originari, con particolare riguardo ad elementi quali pavimentazioni, pozzi, cancellate, recinzioni, filari, edicole, fontane, panchine in muratura, roste, lapidi, stemmi, filari, opere murarie, siepi ed altre singolarità vegetali. Il rifacimento e la manutenzione degli stessi devono prevedere l'impiego di materiali e tecnologie per quanto possibile simili a quelli originari.

- ~~4. Eventuali annessi minori pertinenziali originari del complesso edilizio, se di valore storico testimoniale, quali locali di deposito o ricovero addossati o separati dagli edifici principali, forni, pozzi, ecc., devono essere mantenuti o ripristinati nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive originarie.~~

~~Se di nessun valore e nel caso in cui siano realizzati con materiali precari o incongrui — sempreché legittimi — possono essere demoliti e ricostruiti come Superficie accessoria (SA) a parità di volume e senza incremento di altezza nel resede di pertinenza, anche in diversa collocazione, purché finalizzata alla complessiva razionalizzazione ed al riordino degli spazi e delle funzioni pertinenziali, evitando in ogni caso di impegnare vedute panoramiche. Non è comunque ammessa la ricostruzione in adiacenza a edifici con disciplina di intervento t1 o t2.~~

5. È ammessa, **ad esclusione di resede di pertinenza di edifici e complessi con disciplina di intervento t1 o t2**, la realizzazione di nuove autorimesse nel lotto di pertinenza di edifici residenziali nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimensioni non eccedenti le dotazioni minime per la sosta stanziale di cui al precedente art. 28, **computando anche eventuali autorimesse pertinenziali esistenti**, e caratteristiche tali da risultare superfici accessorie comunque escluse dal computo della Superficie edificabile (o edificata) (SE);
- costituzione di vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento.

Nel caso di lotti di pertinenza di edifici con disciplina di intervento t1 o t2 **le eventuali autorimesse pertinenziali** potranno essere realizzate esclusivamente **interrate ed a condizione che, a causa del dislivello dei vari punti della quota originaria dello stato dei luoghi, il percorso di accesso all'autorimessa non necessiti di movimenti di terra significativi, né tantomeno di rampe**; in tale caso le superfici non potranno comunque eccedere le dotazioni minime di parcheggio, definite all'art. 28 delle presenti Norme; per gli edifici con disciplina di intervento t1 sarà comunque necessario il parere della Soprintendenza, mentre per gli edifici con disciplina di intervento t2 l'autorimessa potrà essere realizzata **nel sottosuolo e solo all'esterno del resede storico riconosciuto**; **per gli edifici con disciplina di intervento t1 sarà comunque necessario il parere**

della Soprintendenza. Dovranno comunque essere privilegiate soluzioni dove a causa del dislivello della quota originaria dello stato dei luoghi il percorso di accesso all'autorimessa non necessiti di movimenti di terra significativi, né tantomeno di rampe.

6. La realizzazione di piscine ad uso privato e dei volumi tecnici necessari per il loro corretto funzionamento, che dovranno comunque essere completamente interrati o collocati all'interno di edifici esistenti, è ammessa con esclusione del resede di pertinenza di edifici e complessi con disciplina di intervento t1 o t2 e negli ambiti U1.8, U2.4 e U3.3.

Valgono inoltre le seguenti disposizioni:

- è consentita la realizzazione di piscine pertinenziali se completamente interrate ed ove per l'approvvigionamento sia dimostrato l'esclusivo utilizzo di acqua non destinata al consumo umano e con tecniche di trattamento e gestione tese al risparmio idrico, fermo restando il rispetto dei criteri di qualità indicati dall'Allegato D al D.P.G.R. n. 54/R del 13/05/2015; sono ammesse piscine seminterrate nel caso di terreni in pendio con limitati movimenti di terra ed evitando in ogni caso la realizzazione di muri a retta di altezza superiore a 1 ml.;
- la vasca potrà avere dimensioni d'ingombro massime pari a 120 mq., fermo restando il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% del lotto di pertinenza sistemato a prato e/o con piantumazioni;
- la forma della piscina dovrà essere in armonia con il contesto; la forma dell'invaso dovrà essere preferibilmente rettangolare, mentre altre forme sono consentite allo scopo esclusivo di meglio adeguarsi alle caratteristiche del sito per minimizzare i movimenti di terra;
- il rivestimento della vasca dovrà integrarsi con il contesto e scelto nelle tonalità neutre congrue all'ambiente, nei colori della sabbia o nelle tonalità del verde, dal grigio verde al verde bottiglia, escludendo comunque il colore azzurro;
- eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 1,20 ml. ed essere realizzate in lastre di pietra locale o in cotto o legno, mentre uno solo dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità massima di 2 ml.; nel caso di piscine a servizio di strutture turistico-ricettive valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi.

7. È ammessa la realizzazione di campi da tennis e attrezzature sportive simili a carattere pertinenziale, con esclusione del resede di pertinenza di edifici e complessi con disciplina di intervento t1 o t2, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- dovranno essere limitati i movimenti di terra, evitando in ogni caso la necessità di realizzare muri a retta di altezza superiore a 1 ml.;
- nel caso di realizzazione in materiale sintetico dovrà comunque essere verificato il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% del lotto di pertinenza;
- per l'approvvigionamento per innaffiature e altre necessità deve essere dimostrato l'esclusivo utilizzo di acqua non destinata al consumo umano e con tecniche di trattamento e gestione tese al risparmio idrico.

8. La realizzazione di tettoie – totalmente prive di tamponamenti esterni – è consentita, ad esclusione di resede di pertinenza di edifici e complessi con disciplina di intervento t1 o t2 e negli ambiti U1.8, U2.4 e U3.3, fatto salvo il rispetto delle disposizioni regionali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo.

La dimensione massima di tali tettoie non potrà comunque essere superiore al 20% della Superficie Coperta dell'edificio principale.

Le tettoie non dovranno interessare le strutture dell'edificio principale. Non è comunque ammessa la realizzazione di tettoie in aderenza a edifici con disciplina di intervento t3.

È ammessa altresì, con le medesime esclusioni esclusione di resede di pertinenza di edifici e complessi con disciplina di intervento t1 o t2 e degli ambiti U1.8, U2.4 e U3.3, fatto salvo il rispetto delle disposizioni regionali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, la realizzazione di tettoie fotovoltaiche per il riparo delle autovetture nel lotto di pertinenza, per le quali dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- nel caso di edifici residenziali monofamiliari e bifamiliari con giardino devono avere ingombro planimetrico a terra non superiore a 25 mq. per ogni unità immobiliare;
  - nel caso di edifici con destinazione d'uso turistico-ricettiva, agrituristici o residenziali plurifamiliari è consentita la installazione di una tettoia per ogni camera o unità immobiliare/abitativa, con ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mq., fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;
  - nel caso di attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi possono essere realizzate tettoie per le auto in sosta nella misura di 15 mq. per posto macchina, fino ad un massimo di complessivi 125 mq.;
  - l'altezza utile (HU) di tali manufatti non dovrà essere superiore a 2,70 ml.; è sempre ammessa la sporgenza massima di 0,20 ml. per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta massima consentita.
9. Nel rispetto delle disposizioni regionali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo sono consentite le aree ludiche senza fini di lucro, quali sistemazioni di spazi esterni per il gioco e il tempo libero attraverso l'installazione di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie, e le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, con esclusione dei resede di pertinenza di edifici e complessi con disciplina di intervento t1 o t2 e degli ambiti U1.8, U2.4 e U3.3.
10. È consentita la realizzazione di recinzioni con forme e disegno semplice in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura in pietra (compreso il tufo) e/o mattoni a faccia vista o intonacata, oppure con siepi vive; esclusivamente per le parti non visibili da spazi pubblici sono ammesse anche recinzioni in rete metallica zincata o plastificata sostenuta da profilati metallici leggeri e siepe viva all'interno del resede. Nelle aree urbane la realizzazione di recinzioni è di norma consentita adottando forme e materiali coerenti al contesto e, nel caso di edifici e complessi esito di interventi unitari, nel rispetto delle forme e dei materiali caratterizzanti l'unitarietà. Nei tessuti di antico impianto e consolidati (U1.1, U1.2, U1.3, U2.1 e U3.1) e per edifici e complessi con disciplina di intervento di tipo t1, t2 o t3 eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura in pietra e/o mattoni a faccia vista o intonacata oppure con siepi vive; esclusivamente per le parti non visibili da spazi pubblici sono ammesse anche recinzioni in rete metallica zincata o plastificata sostenuta da profilati metallici leggeri e siepe viva. La recinzione potrà avere altezza massima di 2 ml., che nel caso di dislivello alla base dovrà essere misurata alla quota inferiore; un'altezza massima di 2,50 ml. potrà essere ammessa nel caso di terreno in forte pendio. Le prescrizioni sopra indicate non si applicano a edifici e complessi destinati ad attrezzature di servizio pubbliche.

#### **Art. 55 Tessuti di antico impianto dei centri principali (U1.1)**

1. L'ambito U1.1 comprende il territorio urbano di impianto storico corrispondente ai centri antichi di Figline e di Incisa, a carattere residenziale misto ad altre funzioni terziarie e di servizio legate al ruolo di centralità urbana.
- Caratterizzano tale ambito edifici e complessi edilizi di antica formazione classificati di rilevante valore architettonico e storico-documentale, tessuti consolidati e omogenei di matrice storica, edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti di antica formazione non caratterizzati da rilevante valore architettonico o che hanno subito parziali alterazioni rispetto alle caratteristiche originarie, riconosciuti di valore storico-documentale, perciò il P.O. attribuisce all'ambito prevalentemente discipline di intervento di tipo t2 e t3.
2. All'interno dell'ambito U1.1, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
- residenziale
  - attività industriali e artigianali limitatamente all'artigianato di servizio o di produzione di beni artistici
  - attività commerciali al dettaglio limitatamente alla tipologia Ce come definita all'art. 12 delle presenti Norme
  - attività turistico-ricettive limitatamente ad alberghi, residenze turistico-alberghiere, case per ferie, ostelli
  - attività direzionali e di servizio
  - attrezzature di servizio pubbliche.

Non sono ammesse le attività commerciali all'ingrosso e depositi.

3. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 45 mq. Qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. **Esclusivamente nel caso di edifici e complessi con disciplina di intervento t1 è ammessa la realizzazione tramite frazionamento di un unico alloggio aggiuntivo di Superficie utile inferiore alla Su minima sopra definita purché la riduzione non superi il 5%.**

~~Al piano terreno degli edifici la trasformazione alla destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali è consentita solo se allo scopo di ripristinare la tipologia originaria degli edifici o per anettere alla residenza spazi prima destinati ad altri usi; il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è ammesso ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che non avevano questa destinazione e che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze o comunque su aree che non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare.~~

**Il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è ammesso ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze o comunque su aree che non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare; in tali casi il cambio d'uso verso la destinazione residenziale è consentito solo per anettere a unità immobiliari residenziali spazi prima destinati ad altri usi, per ripristinare la tipologia originaria o un precedente uso residenziale.**

Nel caso di cambio d'uso a residenza di unità immobiliari al piano terra dovrà essere contestualmente prevista l'eliminazione di infissi incongrui nelle facciate prospettanti aree pubbliche, strade o piazze.

4. È consentita la monetizzazione degli oneri relativi alle dotazioni di parcheggi di cui al precedente art. 28 nei casi previsti al comma 4 dello stesso articolo.

Per gli esercizi di vicinato non è richiesta la verifica delle superfici destinate alla sosta di relazione.

#### **Art. 56 Tessuti consolidati dei centri principali (U1.2)**

1. L'ambito U1.2 comprende il territorio urbano consolidato di Figline e di Incisa, a prevalentemente carattere residenziale misto ad altre funzioni terziarie e di servizio legate alla collocazione lungo tracciati urbani importanti.

Caratterizzano in prevalenza tale ambito edifici e complessi edilizi di antica formazione classificati di rilevante valore architettonico e storico-documentale, tessuti consolidati e omogenei di matrice storica, edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti di antica formazione non caratterizzati da rilevante valore architettonico o che hanno subito parziali alterazioni rispetto alle caratteristiche originarie, riconosciuti di valore storico-documentale, perciò il P.O. attribuisce all'ambito prevalentemente discipline di intervento di tipo 2 e 3.

2. All'interno dell'ambito U1.2, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale
- attività industriali e artigianali limitatamente all'artigianato di servizio
- attività commerciali al dettaglio limitatamente alla tipologia Ce come definita all'art. 12 delle presenti Norme
- attività turistico-ricettive limitatamente ad alberghi, residenze turistico-alberghiere, case per ferie, ostelli
- attività direzionali e di servizio
- attrezzature di servizio pubbliche.

Non sono ammesse le attività commerciali all'ingrosso e depositi.

3. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 50 mq. Qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. **Esclusivamente nel caso di edifici e complessi con disciplina di intervento t1 è ammessa la realizzazione**

tramite frazionamento di un unico alloggio aggiuntivo di Superficie utile inferiore alla Su minima sopra definita purché la riduzione non superi il 5%.

~~Al piano terreno degli edifici la trasformazione alla destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali è consentita solo se allo scopo di ripristinare la tipologia originaria degli edifici o per annettere alla residenza spazi prima destinati ad altri usi; il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è ammesso ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che non avevano questa destinazione e che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze o comunque su aree che non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare.~~ Il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è ammesso ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze o comunque su aree che non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare; in tali casi il cambio d'uso verso la destinazione residenziale è consentito solo per annettere a unità immobiliari residenziali spazi prima destinati ad altri usi, per ripristinare la tipologia originaria o un precedente uso residenziale.

4. È consentita la monetizzazione degli oneri relativi alle dotazioni di parcheggi di cui al precedente art. 28 nei casi previsti al comma 4 dello stesso articolo.

Per gli esercizi di vicinato non è richiesta la verifica delle superfici destinate alla sosta di relazione.

5. Gli spazi aperti di uso pubblico e collettivo caratterizzanti il tessuto di impianto antico dovranno essere tutelati, salvaguardando in particolare le parti pavimentate in pietra, individuate nelle Tavole di progetto del P.O.

#### **Art. 57 Tessuti di antico impianto e consolidati degli altri centri (U1.3)**

1. L'ambito U1.3 comprende il territorio urbano di impianto storico e consolidato riconoscibile nei centri di fondovalle di Porcellino, Restone e allo Stecco vecchio.

Caratterizzano in prevalenza tale ambito edifici e complessi edilizi di antica formazione classificati di rilevante valore architettonico e storico-documentale, tessuti consolidati e omogenei di matrice storica, edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti di antica formazione non caratterizzati da rilevante valore architettonico o che hanno subito parziali alterazioni rispetto alle caratteristiche originarie, riconosciuti di valore storico-documentale, perciò il P.O. attribuisce all'ambito prevalentemente discipline di intervento di tipo 2 e 3.

2. All'interno dell'ambito U1.3, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale
- attività industriali e artigianali limitatamente all'artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici
- attività commerciali al dettaglio limitatamente alla tipologia Ce come definita all'art. 12 delle presenti Norme
- attività turistico-ricettive limitatamente ad alberghi, residenze turistico-alberghiere, case per ferie, ostelli
- attività direzionali e di servizio
- attrezzature di servizio pubbliche.

Non sono ammesse le attività commerciali all'ingrosso e depositi.

3. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 50 mq. Qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. **Esclusivamente nel caso di edifici e complessi con disciplina di intervento t1 è ammessa la realizzazione tramite frazionamento di un unico alloggio aggiuntivo di Superficie utile inferiore alla Su minima sopra definita purché la riduzione non superi il 5%.**

~~Al piano terreno degli edifici la trasformazione alla destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali è consentita solo se allo scopo di ripristinare la tipologia originaria degli edifici o per annettere~~

~~alla residenza spazi prima destinati ad altri usi; il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è ammesso ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che non avevano questa destinazione e che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze o comunque su aree che non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare.~~ Il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è ammesso ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze o comunque su aree che non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare; in tali casi il cambio d'uso verso la destinazione residenziale è consentito solo per anettere a unità immobiliari residenziali spazi prima destinati ad altri usi, per ripristinare la tipologia originaria o un precedente uso residenziale.

4. È consentita la monetizzazione degli oneri relativi alle dotazioni di parcheggi di cui al precedente art. 28 nei casi previsti al comma 4 dello stesso articolo.

Per gli esercizi di vicinato non è richiesta la verifica delle superfici destinate alla sosta di relazione.

#### **Art. 58 Tessuti recenti dei centri principali (U1.4)**

1. L'ambito U1.4 comprende il territorio urbano recente ed a carattere prevalentemente residenziale dei centri di Figline, Matassino e Incisa.

Caratterizzano in prevalenza tale ambito edifici e complessi edilizi di formazione recente generalmente privi di valore architettonico e/o storico-documentale, in parte esito di interventi unitari, perciò il P.O. attribuisce all'ambito prevalentemente discipline di intervento di tipo 4, 5 e 6.

2. All'interno dell'ambito U1.4, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale
- attività industriali e artigianali limitatamente all'artigianato di servizio
- attività commerciali al dettaglio limitatamente alla tipologia Ce come definita all'art. 12 delle presenti Norme
- attività direzionali e di servizio
- attrezzature di servizio pubbliche.

Non sono ammesse le attività turistico-ricettive e le attività commerciali all'ingrosso e depositi.

#### **Art. 59 Tessuti recenti degli altri centri (U1.5)**

1. L'ambito U1.5 comprende il territorio urbano recente ed a carattere prevalentemente residenziale nei centri di fondovalle di Porcellino e Restone.

Caratterizzano in prevalenza tale ambito edifici e complessi edilizi di formazione recente generalmente privi di valore architettonico e/o storico-documentale, in parte esito di interventi unitari, perciò il P.O. attribuisce all'ambito prevalentemente discipline di intervento di tipo 4, 5 e 6.

2. All'interno dell'ambito U1.5, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale
- attività industriali e artigianali limitatamente all'artigianato di servizio
- attività commerciali al dettaglio limitatamente alla tipologia Ce come definita all'art. 12 delle presenti Norme
- attività direzionali e di servizio
- attrezzature di servizio pubbliche.

Non sono ammesse le attività turistico-ricettive e le attività commerciali all'ingrosso e depositi.



## Art. 60 Area produttiva e commerciale (U1.6)

1. L'ambito U1.6 corrisponde al territorio urbano recente ed a carattere prevalentemente produttivo e terziario di Lagaccioni, compresa la Massa e la zona immediatamente a sud del borro di Gagliana.

Caratterizzano in prevalenza tale ambito edifici e complessi edilizi di formazione recente generalmente privi di valore architettonico e/o storico-documentale, in parte esito di interventi unitari, perciò il P.O. attribuisce all'ambito prevalentemente discipline di intervento di tipo 4, 5 e 6.

2. All'interno dell'ambito U1.6, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
  - attività industriali e artigianali
  - attività commerciali all'ingrosso e depositi
  - attività commerciali al dettaglio limitatamente alle tipologie Ce e, con esclusione del settore alimentare, Cm come definite all'art. 12 delle presenti Norme
  - attività direzionali e di servizio
  - attrezzature di servizio pubbliche.

Non sono ammesse la residenza - salvo il caso di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del Piano Operativo - e le attività turistico-ricettive.

3. Nel caso di interventi eccedenti quanto consentito dalla disciplina di tipo 3 e nel caso di cambio di destinazione d'uso è richiesta la contestuale realizzazione di sistemazioni a verde di ambientazione nelle parti prospettanti la viabilità pubblica, con alberature e/o siepi. Nel caso di interventi eccedenti quanto consentito dalla disciplina di tipo 5 per i lotti prospettanti via Fiorentina, via Brodolini o via Di Vittorio è prevista la cessione di una fascia della profondità minima di 2 ml. lungo la viabilità pubblica tali vie da destinare a spazi pedonali e ciclabili e alla riqualificazione generale della zona.
4. L'insediamento di nuove medie strutture di vendita del settore alimentare è subordinato alla redazione di un progetto unitario convenzionato supportato da adeguate verifiche in merito agli effetti indotti sulla viabilità dai carichi urbanistici aggiuntivi previsti. La convenzione dovrà individuare le dotazioni di parcheggi richieste dalla normativa regionale di settore in relazione alla tipologia di intervento prevista e le opere necessarie per il miglioramento della viabilità.

## Art. 61 Altre aree produttive di fondovalle (U1.7)

1. L'ambito U1.7 corrisponde al territorio urbano recente ed a carattere prevalentemente produttivo di Pian dell'Isola, Matassino, Porcellino e alla zona produttiva dell'ex Pirelli e delle aree limitrofe.

Caratterizzano in prevalenza tale ambito edifici e complessi edilizi di formazione recente generalmente privi di valore architettonico e/o storico-documentale, perciò il P.O. attribuisce all'ambito prevalentemente discipline di intervento di tipo 5 e 6.

2. All'interno dell'ambito U1.7, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
  - attività industriali e artigianali
  - attività commerciali all'ingrosso e depositi
  - attività commerciali al dettaglio limitatamente alle tipologie Ce e, con esclusione del settore alimentare, Cm come definite all'art. 12 delle presenti Norme
  - attività direzionali e di servizio
  - attrezzature di servizio pubbliche.

Non sono ammesse la residenza - salvo il caso di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del Piano Operativo - e le attività turistico-ricettive.



## Art. 62 Rete ecologica in area urbana di fondovalle (U1.8)

1. Sono elementi lineari corrispondenti a tratti del reticolo idrografico principale all'interno delle aree urbane che collegano le aree di più rilevante valore naturalistico ed ambientale, da sottoporre a tutela e da riqualificare dal punto di vista ecologico, ove possibile con la riduzione dell'impermeabilizzazione e l'ampliamento e la riqualificazione delle formazioni ripariali.
2. La valorizzazione dei corsi d'acqua ai fini dell'individuazione di percorsi per la fruizione escursionistica è ammessa se compatibile con la salvaguardia degli alvei e della vegetazione riparia. Eventuali interventi sugli ecosistemi fluviali dovranno salvaguardare la vegetazione ripariale, valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, e garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.

## Art. 63 Tessuti di antico impianto e consolidati dei centri di bassa e media collina (U2.1)

1. L'ambito U2.1 comprende il territorio urbano di impianto storico e consolidato riconoscibile nei centri di collina di Palazzolo e Burchio.

Caratterizzano in prevalenza tale ambito edifici e complessi edilizi di antica formazione classificati di rilevante valore architettonico e storico-documentale, tessuti consolidati e omogenei di matrice storica, edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti di antica formazione non caratterizzati da rilevante valore architettonico o che hanno subito parziali alterazioni rispetto alle caratteristiche originarie, riconosciuti di valore storico-documentale, perciò il P.O. attribuisce all'ambito prevalentemente discipline di intervento di tipo 2 e 3.

2. All'interno dell'ambito U2.1, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale
- attività industriali e artigianali limitatamente all'artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici
- attività commerciali al dettaglio limitatamente alla tipologia Ce come definita all'art. 12 delle presenti Norme
- attività direzionali e di servizio
- attrezzature di servizio pubbliche.

Non sono ammesse le attività turistico-ricettive e le attività commerciali all'ingrosso e depositi.

3. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 50 mq. Qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. **Esclusivamente nel caso di edifici e complessi con disciplina di intervento t1 è ammessa la realizzazione tramite frazionamento di un unico alloggio aggiuntivo di Superficie utile inferiore alla Su minima sopra definita purché la riduzione non superi il 5%.**

~~Al piano terreno degli edifici la trasformazione alla destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali è consentita solo se allo scopo di ripristinare la tipologia originaria degli edifici o per anettere alla residenza spazi prima destinati ad altri usi; il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è ammesso ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che non avevano questa destinazione e che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze o comunque su aree che non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare.~~ **Il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è ammesso ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze o comunque su aree che non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare; in tali casi il cambio d'uso verso la destinazione residenziale è consentito solo per anettere a unità immobiliari residenziali spazi prima destinati ad altri usi, per ripristinare la tipologia originaria o un precedente uso residenziale.**

4. È consentita la monetizzazione degli oneri relativi alle dotazioni di parcheggi di cui al precedente art. 28 nei casi previsti al comma 4 dello stesso articolo.

Per gli esercizi di vicinato non è richiesta la verifica delle superfici destinate alla sosta di relazione.

#### **Art. 64 Tessuti recenti dei centri di bassa e media collina (U2.2)**

1. L'ambito U2.2 comprende il territorio urbano recente ed a carattere prevalentemente residenziale nei centri collinari di Palazzolo, Burchio, Pian delle Macchie e nella zona di Poggiolino.

Caratterizzano in prevalenza tale ambito edifici e complessi edilizi di formazione recente generalmente privi di valore architettonico e/o storico-documentale, in parte esito di interventi unitari, perciò il P.O. attribuisce all'ambito prevalentemente discipline di intervento di tipo 4, 5 e 6.

2. All'interno dell'ambito U2.2, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale
- attività commerciali al dettaglio limitatamente alla tipologia Ce come definita all'art. 12 delle presenti Norme
- attrezzature di servizio pubbliche.

Non sono ammesse le attività industriali e artigianali, le attività turistico-ricettive, le attività direzionali e di servizio e le attività commerciali all'ingrosso e depositi.

#### **Art. 65 Aree produttive di bassa e media collina (U2.3)**

1. L'ambito U2.3 corrisponde al territorio urbano recente ed a carattere prevalentemente produttivo di Burchio.

Caratterizzano in prevalenza tale ambito edifici e complessi edilizi di formazione recente generalmente privi di valore architettonico e/o storico-documentale, perciò il P.O. attribuisce all'ambito prevalentemente discipline di intervento di tipo 5 e 6.

2. All'interno dell'ambito U2.3, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività industriali e artigianali
- attività commerciali all'ingrosso e depositi
- attività commerciali al dettaglio limitatamente alle tipologie Ce e, con esclusione del settore alimentare, Cm come definite all'art. 12 delle presenti Norme
- attività direzionali e di servizio
- attrezzature di servizio pubbliche.

Non sono ammesse la residenza - salvo il caso di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del Piano Operativo - e le attività turistico-ricettive.

#### **Art. 66 Rete ecologica in area urbana di bassa e media collina (U2.4)**

1. Sono elementi lineari corrispondenti a tratti del reticolo idrografico principale all'interno delle aree urbane che collegano le aree di più rilevante valore naturalistico ed ambientale, da sottoporre a tutela e da riqualificare dal punto di vista ecologico, ove possibile con la riduzione dell'impermeabilizzazione e l'ampliamento e la riqualificazione delle formazioni ripariali.
2. La valorizzazione dei corsi d'acqua ai fini dell'individuazione di percorsi per la fruizione escursionistica è ammessa se compatibile con la salvaguardia degli alvei e della vegetazione riparia. Eventuali interventi sugli ecosistemi fluviali dovranno salvaguardare la vegetazione ripariale, valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, e garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.

#### **Art. 67 Tessuti di antico impianto e consolidati dei centri di alta collina (U3.1)**

1. L'ambito U3.1 comprende il territorio urbano di impianto storico e consolidato riconoscibile nei centri altocollinari di Poggio alla Croce, Brollo, Ponte agli Stolti e Gaville.

Caratterizzano in prevalenza tale ambito edifici e complessi edilizi di antica formazione classificati di rilevante valore architettonico e storico-documentale, tessuti consolidati e omogenei di matrice storica, edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti di antica formazione non caratterizzati da rilevante valore architettonico o che hanno subito parziali alterazioni rispetto alle caratteristiche originarie, riconosciuti di valore storico-documentale, perciò il P.O. attribuisce all'ambito prevalentemente discipline di intervento di tipo 2 e 3.

2. All'interno dell'ambito U3.1, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
  - residenziale
  - attività industriali e artigianali limitatamente all'artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici
  - attività commerciali al dettaglio limitatamente alla tipologia Ce come definita all'art. 12 delle presenti Norme
  - attività turistico-ricettive limitatamente ad alberghi, residenze turistico-alberghiere, case per ferie, ostelli
  - attività direzionali e di servizio
  - attrezzature di servizio pubbliche.

Non sono ammesse le attività commerciali all'ingrosso e depositi.

3. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 50 mq. Qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. **Esclusivamente nel caso di edifici e complessi con disciplina di intervento t1 è ammessa la realizzazione tramite frazionamento di un unico alloggio aggiuntivo di Superficie utile inferiore alla Su minima sopra definita purché la riduzione non superi il 5%.**

~~Al piano terreno degli edifici la trasformazione alla destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali è consentita solo se allo scopo di ripristinare la tipologia originaria degli edifici o per anettere alla residenza spazi prima destinati ad altri usi; il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è ammesso ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che non avevano questa destinazione e che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze o comunque su aree che non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare.~~ **Il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è ammesso ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze o comunque su aree che non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare; in tali casi il cambio d'uso verso la destinazione residenziale è consentito solo per anettere a unità immobiliari residenziali spazi prima destinati ad altri usi, per ripristinare la tipologia originaria o un precedente uso residenziale.**

4. È consentita la monetizzazione degli oneri relativi alle dotazioni di parcheggi di cui al precedente art. 28 nei casi previsti al comma 4 dello stesso articolo.

Per gli esercizi di vicinato non è richiesta la verifica delle superfici destinate alla sosta di relazione.

5. Gli spazi aperti di uso pubblico e collettivo caratterizzanti il tessuto di impianto antico dovranno essere tutelati, salvaguardando in particolare le strade pavimentate in pietra, individuate nelle Tavole di progetto del P.O.

#### **Art. 68 Tessuti recenti dei centri di alta collina (U3.2)**

1. L'ambito U3.2 comprende il territorio urbano recente ed a carattere prevalentemente residenziale nei centri altocollinari di Poggio alla Croce, Brollo, Ponte agli Stolli e Gaville.

Caratterizzano in prevalenza tale ambito edifici e complessi edilizi di formazione recente generalmente privi di valore architettonico e/o storico-documentale, in parte esito di interventi unitari, perciò il P.O. attribuisce all'ambito prevalentemente discipline di intervento di tipo 4, 5 e 6.

2. All'interno dell'ambito U3.2, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
  - residenziale
  - attività commerciali al dettaglio limitatamente alla tipologia Ce come definita all'art. 12 delle presenti Norme
  - attrezzature di servizio pubbliche.

Non sono ammesse le attività industriali e artigianali, le attività turistico-ricettive, le attività direzionali e di servizio e le attività commerciali all'ingrosso e depositi.

#### **Art. 69 Rete ecologica in area urbana di alta collina (U3.3)**

1. Sono elementi lineari corrispondenti a tratti del reticolo idrografico principale all'interno delle aree urbane che collegano le aree di più rilevante valore naturalistico ed ambientale, da sottoporre a tutela e da riqualificare dal punto di vista ecologico, ove possibile con la riduzione dell'impermeabilizzazione e l'ampliamento e la riqualificazione delle formazioni ripariali.
2. La valorizzazione dei corsi d'acqua ai fini dell'individuazione di percorsi per la fruizione escursionistica è ammessa se compatibile con la salvaguardia degli alvei e della vegetazione riparia. Eventuali interventi sugli ecosistemi fluviali dovranno salvaguardare la vegetazione ripariale, valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, e garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.

## **Capo II Aree urbane con disciplina specifica**

#### **Art. 70 Aree urbane con disciplina specifica nella U.T.O.E. 2 di Incisa**

1. Riqualificazione in via D. Alighieri-piazza L. Mazzanti a Incisa (SU2.01)

Si prevede la demolizione dell'edificio degli ex macelli e la ricostruzione di un nuovo volume con destinazione ad attrezzature di servizio pubbliche - servizi culturali (Sd) - senza incremento di Superficie edificata (SE).

#### **Art. 71 Aree urbane con disciplina specifica nella U.T.O.E. 3 di Figline**

1. Riqualificazione in via G. da Verrazzano a Figline (SU3.01)

Si prevede il recupero del complesso colonico attualmente in stato di abbandono adiacente all'Ospedale Serristori, con destinazione residenziale. Le unità immobiliari di nuova individuazione dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 70 mq.

Per l'edificio principale è prevista la disciplina di intervento di tipo 3.

Per gli annessi è prevista la disciplina di intervento di tipo 4. È altresì ammessa la loro demolizione con ricostruzione di un nuovo unico volume (con altezza massima di 2 piani fuori terra e senza incremento di SE), con diversa collocazione all'interno del perimetro di intervento, con impiego di tecniche e materiali tradizionali coerenti a quelle dell'edificio principale; in tale caso l'intervento è subordinato alla redazione di un Piano di Recupero esteso all'intera area SU3.01 e dovrà prevedere la cessione all'Amministrazione Comunale degli spazi utili all'allargamento di via G. da Verrazzano per una fascia di 4 ml. di profondità lungo tutta la viabilità pubblica.

2. Integrazione di strutture a supporto di attività commerciale in via F. Petrarca a Figline (SU3.02)

Si prevede l'installazione di una struttura realizzata in legno o altro materiale leggero per una Superficie Coperta massima di 50 mq., oltre ad un'eventuale tettoia per una Superficie Coperta massima di 15 mq., con altezza massima di 4,50 ml.

L'intervento è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo alla rimozione del manufatto al cessare dell'attività.

L'intervento dovrà tenere conto della fascia di rispetto ferroviario ai sensi del D.P.R. n. 753/1980, che interessa parte dell'area.

## **Art. 72 Aree urbane con disciplina specifica nella U.T.O.E. 4 di Restone e Porcellino**

### **1. Riqualificazione in via del Porcellino-via M. Serao a Porcellino (SU4.01)**

L'intervento prevede il recupero del complesso di antica formazione attualmente in stato di abbandono, con destinazione residenziale. Le unità immobiliari di nuova individuazione dovranno avere una Superficie utile (Su) **minima media** di 70 mq. **Sono inoltre consentite attività industriali e artigianali limitatamente all'artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici, attività turistico-ricettive limitatamente ad alberghi, residenze turistico-alberghiere, case per ferie e ostelli e attività direzionali e di servizio.**

Per l'edificio principale, con tipologia di palazzo signorile, è prevista la disciplina di intervento di tipo 2, in particolare con la conservazione degli elementi decorativi (cornici delle aperture) sul fronte principale e l'eliminazione delle superfetazioni recenti sul retro; dovrà inoltre essere conservato il muro di recinzione su via del Porcellino.

Per l'annesso a est è prevista la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); è consentito il rifacimento delle tettoie laterali con tecniche e materiali tradizionali.

Per l'annesso a nord-est è consentito il ripristino con le modalità definite al precedente art. 20.

Per gli edifici lungo via M. Serao è prevista la disciplina di intervento di tipo 4. È altresì ammessa la demolizione con ricostruzione di un nuovo volume con diversa sagoma (con altezza massima di 2 piani **fuori terra**) e diversa collocazione all'interno del perimetro di intervento, con possibilità di accorpamento della Superficie Edificata (SE) dell'annesso a nord-est, con impiego di tecniche e materiali tradizionali coerenti al contesto; in tale caso l'intervento è subordinato alla redazione di un Piano di Recupero esteso all'intera area SU4.01 e dovrà prevedere la cessione all'Amministrazione Comunale degli spazi utili all'allargamento di via M. Serao per una fascia di 5 ml. di profondità lungo tutta la viabilità pubblica.

Non è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato.

## **Titolo VI Mobilità**

### **Art. 73 Autostrada (M1)**

1. Appartiene all'ambito M1 il tracciato dell'Autostrada A1, che ha il ruolo gerarchicamente più importante, di livello nazionale.
2. Non sono ammessi il transito pedonale ed il transito ciclabile.
3. Al fine della mitigazione dell'effetto barriera e di frammentazione ecologica generati dal tracciato autostradale, nei tratti con ostacoli o barriere visive permanenti devono essere previste fasce alberate longitudinali e trasversali raccordate alle coperture boschive esistenti; tali interventi devono essere accompagnati, ovunque si prevedano sottopassi, da specifiche soluzioni atte ad agevolare il transito della fauna minore.
4. Nelle Tavole di progetto del P.O. è indicata la fascia di salvaguardia riferita al progetto di potenziamento della A1 con la realizzazione della terza corsia.

All'interno di tale fascia non sono ammessi:

- gli interventi di nuova edificazione, ancorché finalizzati alle attività agricole, compresi i manufatti aziendali che non necessitano di P.A.P.M.A.A. di cui all'art. 101 delle presenti Norme e comprese le piscine pertinenziali;
- la demolizione e ricostruzione con una diversa collocazione degli edifici e la sostituzione edilizia;
- gli interventi comportanti l'ampliamento di edifici esistenti;
- gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione di volumi aggiuntivi o la diversa collocazione di volumi esistenti.

È comunque consentita la ricostruzione degli edifici demoliti o fortemente danneggiati a seguito dei lavori di ampliamento della piattaforma autostradale, anche con delocalizzazione delle volumetrie ove la ricostruzione fosse inibita da norme sovraordinate.

Nel caso di edifici con disciplina di intervento di tipo 3 (t3) ricadenti all'interno della fascia di rispetto autostradale è consentita, qualora resa indispensabile per motivi statici adeguatamente documentati, la demolizione con fedele ricostruzione traslata dell'intero edificio – con medesima sagoma, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica – in una collocazione diversa purché alla minima distanza dalla posizione originaria utile a risultare esterna alla citata fascia di rispetto.

#### **Art. 74 Ferrovia (M2)**

1. L'ambito M2 corrisponde alle aree appartenenti alla linea ferroviaria Direttissima Roma-Firenze e alla linea ferroviaria lenta Roma-Firenze, comprese la stazione di Figline e la fermata di Incisa.
2. L'ambito è interamente destinato alla mobilità su ferro.

#### **Art. 75 Viabilità principale (M3)**

1. Appartengono alla viabilità principale (M3) la Strada Regionale 69 "di Val d'Arno" e le Varianti alla S.R. 69, compreso il tratto extraurbano della S.P. 124 "Urbinese" (in parte oggetto di adeguamento nell'ambito del progetto della Variante Casello-Casello), maggiori assi di connessione sovracomunale di fondovalle, nonché il sistema di tracciati che organizza la distribuzione dei maggiori flussi di attraversamento all'interno dell'abitato di Figline.
2. Sono ammessi il transito pedonale ed il transito ciclabile, preferibilmente in sede propria o comunque in sede protetta.  
Per i mezzi pubblici è prevista la realizzazione di piazzole di fermata.
3. Nei tratti urbani (M3.1) – Incisa (via Nazionale, via Roma), La Massa (via Fiorentina), Figline (via Fiorentina, via Brodolini, via Copernico, via Ungheria, via Comunità Europea, via Pertini, via Roma, via Fratelli Cervi, Matassino (via Nenni, via Amendola), Restone - dovranno essere adottate specifiche misure per il miglioramento della sicurezza, in particolare a favore della componente pedonale e ciclistica, anche con strumenti di moderazione del traffico che comportino il ridisegno della sezione stradale.
4. Nelle Tavole di progetto del P.O. è indicata la fascia di salvaguardia per la realizzazione del lotto 4 della variante alla S.R. 69.

All'interno di tale fascia non sono ammessi:

- gli interventi di nuova edificazione, ancorché finalizzati alle attività agricole, compresi i manufatti aziendali che non necessitano di P.A.P.M.A.A. di cui all'art. 101 delle presenti Norme e comprese le piscine pertinenziali;
- la demolizione e ricostruzione con una diversa collocazione degli edifici e la sostituzione edilizia;
- gli interventi comportanti l'ampliamento di edifici esistenti;
- gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione di volumi aggiuntivi o la diversa collocazione di volumi esistenti.

#### **Art. 76 Viabilità di collegamento trasversale (M4)**

1. La viabilità di collegamento trasversale (M4) comprende i tracciati stradali principali della S.P. 1 "Aretina", della S.P. 14 "delle Miniere" (con il tratto di via del Porcellino che la collega alla S.R. 69), della S.P. 16 "Chianti-Valdarno", della S.P. 56 "del Brollo e di Poggio alla Croce", della S.P. 87 "Ponte Matassino-Reggello", in parte della S.P. 124 "Urbinese" e via Pian dell'Isola-via Santa Maria Maddalena, assi di connessione con i territori contermini.
2. Sono ammessi il transito pedonale ed il transito ciclabile, preferibilmente in sede propria o comunque in sede protetta.  
Per i mezzi pubblici è prevista la realizzazione di piazzole di fermata.
3. Nei tratti urbani (M4.1) – Palazzolo, Burchio, Pian dell'Isola, Incisa (via Petrarca, via XX settembre, via Roma), Figline (via Grevigiana, via Pistelli, via Copernico), Matassino (via Toti, via Urbinese), Poggio alla Croce, Ponte agli Stolli, Porcellino - dovranno essere adottate specifiche misure per il miglioramento della sicurezza, in particolare a favore della componente pedonale e ciclistica, anche con strumenti di moderazione del traffico che comportino il ridisegno della sezione stradale.

#### **Art. 77 Regole e criteri per gli impianti di distribuzione carburanti**

1. L'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti è consentita lungo i tracciati appartenenti alla viabilità principale (M1, M3, M4 – ad eccezione degli ambiti M3.1 e M4.1) nei tratti extraurbani – con esclusione degli ambiti R1.4, R2.3, R2.4, R2.7 e nell'intero ambito di paesaggio R3, delle aree di protezione storico ambientale, degli ambiti di pertinenza dei centri storici, dei nuclei storici e dei beni culturali, degli insediamenti accentrati e dei complessi di matrice antica – e nelle aree urbane limitatamente agli ambiti U1.6, U1.7 e U2.3, nel rispetto di quanto prescritto dalle normative di settore vigenti.  
**L'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti lungo i tracciati sopra citati nel territorio rurale è subordinata al parere favorevole della Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.**
2. Fermo restando il rispetto delle vigenti normative specifiche, nei nuovi impianti di distribuzione o in caso di eventuali modifiche di quelli esistenti, per i locali a servizio del mezzo, destinati ad attività commerciali o a servizio della persona è ammessa un'Altezza massima (Hmax) di 4,50 ml.; l'altezza delle tettoie di copertura delle aree di rifornimento, misurata all'estradosso, non deve superare 7 ml.; **tali altezze massime dovranno essere rispettate anche per gli impianti tecnologici, salvo dimostrata impossibilità tecnica.** L'Indice di Copertura dovrà essere inferiore al 20% e la Superficie Coperta complessiva non potrà in ogni caso superare 400 mq.
3. Nei nuovi impianti di distribuzione o di modifiche a quelli esistenti dovranno essere previsti appositi spazi per la ricarica dei veicoli elettrici nella misura minima di due postazioni per ciascun impianto.
4. Gli impianti dovranno essere dotati di almeno due posti auto per la sosta di relazione; in caso di attività commerciali dovranno essere previsti in aggiunta parcheggi per la sosta di relazione nella misura stabilita per le attività commerciali.
5. Dovrà essere garantita la continuità ed integrità delle opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali; le acque di qualsiasi genere, provenienti dagli impianti di distribuzione carburanti e dai servizi annessi, non potranno essere convogliate nelle opere idrauliche a servizio della strada pubblica.

#### **Art. 78 Rete dei percorsi escursionistici**

1. Nelle Tavole di progetto del P.O. in scala 1:10.000 è individuata la rete dei principali percorsi escursionistici, orientata prioritariamente alla fruizione pedonale e – per quanto compatibile con la morfologia dei luoghi - ciclistica o a cavallo per il tempo libero o lo sport. **Per tali itinerari dovrà essere garantita la percorribilità pubblica.**  
È comunque ammessa l'individuazione di ulteriori itinerari nel rispetto delle caratteristiche e dei requisiti adeguati alla fruizione pubblica e previsti dalle normative.

## **Art. 79 Rete ciclabile e ciclopedonale**

1. Nelle Tavole di progetto del P.O. sono individuati i principali percorsi della rete ciclabile e ciclopedonale di collegamento tra località e luoghi di interesse collettivo e alternativa alla mobilità veicolare, complementare alla rete escursionistica per il tempo libero o lo sport, alla quale appartiene la ciclopista dell'Arno.

È comunque ammessa l'individuazione di ulteriori itinerari nel rispetto delle caratteristiche e dei requisiti adeguati alla fruizione pubblica e previsti dalle normative.

2. I percorsi in sede stradale o su aree di uso pubblico, attraverso i quali si favorisce l'uso allargato del territorio, non individuano aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio, quanto piuttosto itinerari d'uso pubblico che utilizzano tracciati esistenti. Ove localizzati su strade carrabili, qualora non sia possibile l'individuazione di spazi riservati esclusivamente alla circolazione pedonale e ciclabile, dovranno essere adottate opportune misure di regolamentazione del traffico per privilegiare e tutelare i ciclisti e i pedoni.

Gli elementi di ingombro (impianti per l'illuminazione, alberature, sedute, impianti tecnologici, pubblicità e informazione, punti di raccolta dei rifiuti) dovranno essere allineati e collocati in una fascia di larghezza costante, in modo da agevolare il transito e facilitare la percezione degli spazi.

## **Titolo VII Territorio rurale**

### **Capo I Articolazione del territorio rurale**

#### **Art. 80 Criteri di articolazione del territorio rurale**

1. Il territorio rurale è individuato all'esterno delle aree urbane, come definite al precedente art. 53. In tali aree si applicano le disposizioni del Capo III del Titolo IV della L.R. 65/2014, con le precisazioni e le prescrizioni contenute nel presente Titolo.

Il territorio rurale è articolato in ambiti sulla base della suddivisione in sub-ambiti di paesaggio del Piano Strutturale, tenendo conto delle aree fragili del territorio aperto individuate dal PTC e delle connessioni ecologiche trasversali lungo i principali elementi del reticolo idrografico.

Sono inoltre individuate le aree comprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato del Piano Strutturale non ancora urbanizzate e non oggetto di intervento nel presente Piano Operativo.

2. Gli ambiti, riportati nelle Tavole di progetto del P.O., attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla dell'ambito è posizionata in alto a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso) sono i seguenti:
  - ambito di paesaggio di fondovalle (R1)
    - ambito a prevalente caratterizzazione rurale (R1.1)
    - ambito a prevalente caratterizzazione urbana e infrastrutturale (R1.2)
    - ambito di contenimento del rischio idraulico (R1.3)
    - connessione fluviale dell'Arno e dei suoi affluenti (R1.4)
    - ambito di fondovalle a trasformazione differita (R1.5)
  - ambito di paesaggio di bassa e media collina (R2)
    - ambito dei seminativi (R2.1)
    - ambito a morfologia accidentata (R2.2)
    - area fragile di Loppiano (R2.3)
    - area fragile del Chianti nella bassa e media collina (R2.4)
    - ambito di mezzacosta (R2.5)
    - ambito dell'ex miniera di Santa Barbara (R2.6)
    - connessioni nella bassa e media collina lungo i corsi d'acqua (R2.7)
  - ambito di paesaggio di alta collina (R3)
    - ambito a prevalente caratterizzazione forestale (R3.1)
    - area fragile del Chianti in alta collina (R3.2)



- connessioni in alta collina lungo i corsi d'acqua (R3.3).

3. Per ciascun ambito sono stabilite regole per quanto riguarda usi ed interventi, fatto salvo quanto esplicitamente indicato nelle Tavole di progetto del P.O. o nella disciplina di aree specifiche, in particolare per quanto riguarda gli interventi per la tutela degli insediamenti di rilevante pregio e di interesse storico-documentale.
4. All'interno degli ambiti sono individuati i contesti appartenenti agli insediamenti accentrati non urbani e i complessi di matrice storica:
  - insediamenti accentrati di antica formazione (identificati dalla lettera a, in aggiunta alla sigla dell'ambito)
  - insediamenti accentrati recenti (identificati dalla lettera b, in aggiunta alla sigla dell'ambito)
  - complessi di matrice antica (identificati dalla lettera c, in aggiunta alla sigla dell'ambito).
5. Nel territorio rurale, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del presente P.O., sono consentite di norma esclusivamente le attività agricole. È ammessa, fermo restando il rispetto delle disposizioni di tutela delle risorse in generale e del territorio rurale, la realizzazione di impianti e infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico, cioè di opere di urbanizzazione quali reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque reflue, reti per la captazione, l'adduzione e la potabilizzazione ai fini dell'uso idropotabile, reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas e reti per il trasferimento dati.


Gli interventi di trasformazione da parte dell'imprenditore agricolo, la realizzazione di nuovi edifici e l'installazione di nuovi manufatti nei singoli ambiti sono disciplinati al successivo Capo III.

Per le destinazioni d'uso e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per le pertinenze degli edifici valgono le disposizioni dei successivi Capi IV e V. Per gli insediamenti rurali accentrati (rappresentati nelle tavole di progetto in scala 1:2.000) e i complessi di matrice antica vale inoltre quanto disciplinato ai successivi artt. 84, 85 e 86.

6. L'ambito di fondovalle a trasformazione differita (R1.5) individua i contesti prevalentemente ineditati inclusi dal Piano Strutturale all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ma non oggetto di interventi di trasformazione nel presente Piano Operativo.

In tali aree si applicano le discipline per il territorio rurale con esclusione degli interventi che possano pregiudicare l'eventuale futura attivazione delle trasformazioni di carattere urbano, come specificato ai successivi Capi IV e V.

7. Con la sigla Ai sono indicate sulle Tavole di progetto del P.O. le aree individuate per la localizzazione di casse di espansione finalizzate alla riduzione del rischio idraulico e pertanto sottoposte a salvaguardia con divieto di realizzazione di qualsiasi edificio o manufatto.
8. Nelle aree in passato oggetto di attività estrattive, compreso l'ambito dell'ex miniera di Santa Barbara (R2.6), in particolare nelle aree umide, in considerazione dell'alta valenza ecologica di tali aree eventuali progetti non già assoggettati in precedenza a valutazione di incidenza dovranno essere assoggettati a VInCA per gli effetti che potrebbero comportare sulle specie protette proprie della ZSC IT5190002, nonché per la conservazione della loro valenza, anche funzionale, di aree di collegamento ecologico; in particolare tali progetti dovranno presentare, in relazione al grado di disturbo che essi comporteranno alla fauna protetta, o alla compromissione dei relativi habitat, adeguate azioni mitigative, come ad esempio la predisposizione di aree del tutto indisturbate riservate alla tutela e alla riproduzione di tale fauna e il contenimento di specie invasive.

Inoltre, a tutela delle specie o habitat rigorosamente protetti, e comunque gravitanti nell'ambito della ZSC IT5190002, oltre che di quelle oggetto di particolare protezione ai sensi della normativa vigente, nella realizzazione di invasi idrici impermeabilizzati dovranno essere previste vie di fuga in caso di cadute accidentali di  Anfibi.

### **Art. 81 Ambito di paesaggio di fondovalle (R1)**

1. L'ambito R1 è caratterizzato principalmente da tessuti agrari a maglia larga con coltivazioni erbacee estensive e, nelle aree di margine o periurbane, da contesti frammentati, orti, aree incolte o destinate a funzioni accessorie. Comprende inoltre il corso e i filamenti fluviali dell'Arno e dei suoi affluenti.
2. Per l'ambito R1 il Piano Operativo individua le seguenti azioni e miglioramenti ambientali prioritari:
  - mantenimento e coltivazione dei terreni agricoli esistenti;
  - mantenimento e/o ricostituzione della rete scolante e della rete ecologica rappresentata da vegetazione lineare arboreo-arbustiva, in particolare ripariale, anche in relazione ai varchi di connessione potenziali o da riqualificare e ai passaggi faunistici attuali e potenziali;
  - realizzazione, ove possibile, di fasce arboreo-arbustive multifunzionali;
  - ripristino e/o realizzazione di zone umide e ambienti palustri o lacustri di interesse naturalistico lungo il corso dell'Arno correlate alla passata attività estrattiva anche con finalità didattiche e ricreative.

### **Art. 82 Ambito di paesaggio di bassa e media collina (R2)**

1. L'ambito R2 è caratterizzato da morfologia collinare dolce con prevalenza di seminativi e tessuti agrari a maglia larga nella parte nord, di un paesaggio mosaicato, dove il bosco si incunea tra le colture agrarie dominate da vigneti e oliveti e la maglia agraria è medio ampia, nella parte centrale.
2. Nell'ambito R2 è prioritario il sostegno all'attività agricola imprenditoriale anche di impronta tradizionale e alla manutenzione del territorio e il contrasto della ricolonizzazione del bosco.
3. Per l'ambito R2 il Piano Operativo individua le seguenti azioni e miglioramenti ambientali prioritari:
  - mantenimento e/o ricostituzione della rete scolante e della rete ecologica rappresentata da vegetazione lineare arboreo-arbustiva, in particolare ripariale, anche in relazione ai varchi di connessione potenziali o da riqualificare e ai passaggi faunistici attuali e potenziali;
  - salvaguardia del valore ecologico e naturalistico del "nodo degli agroecosistemi di Burchio", incentivando il mantenimento delle colture tradizionali e degli elementi della infrastrutturazione rurale (siepi, alberi camporili, fasce boscate lineari lungo i corsi d'acqua);
  - salvaguardia del valore ecologico e naturalistico del "nodo degli agroecosistemi di Gaville";
  - ricostituzione e/o conservazione attiva delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali qualora presenti;
  - adozione di pratiche che aumentino la protezione del suolo e limitazione dei movimenti di terra, mantenendo le sistemazioni idraulico agrarie storiche o sostituendole con altre di pari o migliori prestazioni idrogeologiche;
  - recupero a fini agricoli di aree ricolonizzate dal bosco, incolti e arbusteti (paesaggi agrari storici ai sensi della Legge Forestale 39/2000);
  - mantenimento e/o miglioramento della varietà del mosaico colturale anche attraverso l'agricoltura multifunzionale;
  - mantenimento e impianto di nuovi oliveti.

### **Art. 83 Ambito di paesaggio di alta collina (R3)**

1. L'ambito R3 è caratterizzato dalla prevalenza di aree boscate dove la morfologia è più accidentata e da aree coltivate a maglia media e fitta, localizzate principalmente attorno ai nuclei abitati; in alcuni casi si rileva la presenza di elementi del paesaggio agrario tradizionale a rischio di abbandono. Comprende inoltre la fascia altocollinare che prosegue nei monti del Chianti.
2. Per l'ambito R3 il Piano Operativo individua le seguenti azioni e miglioramenti ambientali prioritari:
  - ricostituzione e/o conservazione attiva degli elementi del paesaggio agrario a rischio di abbandono e delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali qualora presenti;
  - adozione di pratiche che aumentino la protezione del suolo e limitazione dei movimenti di terra, mantenendo le sistemazioni idraulico agrarie storiche o sostituendole con altre di pari o migliori prestazioni idrogeologiche;

- recupero a fini agricoli di aree ricolonizzate dal bosco, incolti e arbusteti (paesaggi agrari storici ai sensi della Legge Forestale 39/2000);
- mantenimento e/o miglioramento della varietà del mosaico colturale anche attraverso l'agricoltura multifunzionale;
- mantenimento e/o recupero della viabilità forestale e delle opere di regimazione delle acque ad essa connesse;
- mantenimento e impianto di nuovi oliveti;
- recupero o ricostituzione dei castagneti da frutto e realizzazione di una gestione forestale sostenibile delle matrici forestali.

#### **Art. 84 Insedimenti accentrati di antica formazione**

1. Gli insediamenti accentrati di antica formazione (identificati dalla lettera a, in aggiunta alla sigla dell'ambito) corrispondono ai nuclei storici di Santa Maria Maddalena e Santa Lucia-Casa Castiglioni, riconosciuti quali insediamenti antichi rappresentativi dell'identità locale.
2. In tali insediamenti sono ammesse, oltre a quanto disposto all'art. 109 delle presenti Norme per gli usi compatibili degli edifici esistenti, le attività commerciali al dettaglio limitatamente alla tipologia Ce come definita all'art. 13 12 delle presenti norme.
3. Gli spazi aperti di uso pubblico e collettivo caratterizzanti il tessuto di impianto antico dovranno essere tutelati, in particolare i tracciati viari principali che appartengono alla rete delle infrastrutture riconosciute dal Piano Strutturale quali elementi patrimoniali di particolare significato identitario.
4. Per il nucleo di Castiglione, che ricade nella Zona Speciale di Conservazione (ZSC) Monti del Chianti (IT5190002 ex SIC) valgono inoltre le disposizioni dell'art. 43 delle presenti Norme.

#### **Art. 85 Insedimenti accentrati recenti**

1. Gli insediamenti accentrati recenti (identificati dalla lettera b, in aggiunta alla sigla dell'ambito) individuano alcuni aggregati nel territorio rurale che si sono sviluppati in epoca moderna o contemporanea e sono caratterizzati in prevalenza da modalità insediative e tipologie di carattere urbano o suburbano.
2. In tali insediamenti, oltre alla destinazione residenziale, sono ammesse le attrezzature di servizio pubbliche, le attività direzionali e di servizio, le attività commerciali al dettaglio limitatamente alla tipologia Ce come definita all'art. 12 delle presenti Norme, l'artigianato di servizio e l'artigianato di produzione di beni artistici.
3. Dovranno essere tutelati i tracciati viari principali che appartengono alla rete delle infrastrutture riconosciute dal Piano Strutturale quali elementi patrimoniali di particolare significato identitario.

#### **Art. 86 Complessi di matrice antica**

1. Il Piano Operativo individua nel territorio rurale i complessi di matrice storica (identificati dalla lettera c, in aggiunta alla sigla dell'ambito) che mantengono un valore testimoniale rappresentativo della struttura insediativa di antica formazione e costituiscono elementi fondamentali dal punto di vista paesaggistico ed ambientale.
2. Essi comprendono gli edifici di pregio architettonico e/o di valore storico-documentale con i relativi spazi aperti di pertinenza, per i quali valgono le discipline di intervento riportate nelle Tavole di progetto del P.O. in scala 1:10.000, con riferimento alle caratteristiche ed allo stato di conservazione dei singoli contesti.
3. In tutti i complessi di matrice storica per gli interventi sugli spazi aperti eccedenti la manutenzione è richiesta la redazione di un progetto dettagliato relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti tutti gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono, con l'indicazione e la puntuale descrizione grafico-testuale di tutti gli interventi previsti.
4. Fermo restando quanto disposto ai successivi Capi, per i complessi di matrice antica valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere salvaguardati gli elementi originari di organizzazione degli spazi aperti quali aie, broli, giardini e parchi, aiuole, viali alberati, percorsi interni e di accesso, sia nel loro andamento che nel trattamento delle finiture, prestando attenzione e cura a presistenze quali piante arboree, siepi, muri di contenimento e di recinzione, serre, limonaie, grotte, fontane, opere di regimentazione delle acque e quant'altro concorre a definire il valore identitario;  
~~non è consentita l'eliminazione di costruzioni e manufatti tradizionali minori di valore storico-testimoniale, quali stalletti, forni, pozzi, ecc., anche se non più in uso;~~
- un'unica scala esterna, se consentita dal tipo di disciplina di intervento attribuito all'edificio o in sostituzione di corpi scala esterni incongrui, potrà essere realizzata con soluzione architettonica tradizionale a rampa unica appoggiata al fronte dell'edificio, in muratura o secondo la modalità ricorrente per la tipologia e l'epoca di costruzione dell'edificio oggetto di intervento; è comunque da escludere l'utilizzo di gradini rivestiti in marmo;
- per gli edifici con disciplina di intervento t1, t2 o t3 non sono consentite costruzioni in aggetto, quali tettoie, balconi e simili mentre solo per quelli con disciplina di intervento t3 eventuali balconi propri dell'organismo edilizio possono essere ripristinati;
- per gli interventi sulle facciate si deve provvedere ove possibile a riordinare i cavi della rete elettrica e telefonica presenti o previsti; gli sportelli dei contatori devono essere del colore della facciata; le condutture dell'acqua e del gas, di norma, non possono essere posizionate sulla facciata principale e comunque opportunamente occultate.

## Capo II Tutela e valorizzazione

### Art. 87 Disposizioni generali di tutela e valorizzazione

1. Le utilizzazioni e gli interventi nel territorio rurale devono garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione della struttura e della qualità del paesaggio rurale e degli elementi che vanno a comporre il mosaico agroambientale quali aree di rilevante valore ecologico, ambientale e paesaggistico (beni paesaggistici, aree e reti di valore ecologico e naturalistico, sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali), delle sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali, dell'assetto della viabilità minore e della vegetazione non colturale caratterizzata da individui vegetali singoli, in filari o in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali.
2. Dovranno essere privilegiate soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati), anche con riqualificazione e ricostituzione della vegetazione ripariale, e l'adozione di misure atte a limitare l'impermeabilizzazione.  
 Deve essere comunque assicurata la conservazione della biodiversità e in particolare del Patrimonio naturalistico-ambientale regionale, di cui all'art. 1 della L.R. 30 del 19/03/2015.  
 In particolare negli interventi deve essere assicurato il mantenimento, anche attraverso la gestione attiva, dei nodi delle reti degli ecosistemi forestali, degli agroecosistemi, delle aree umide e degli ecosistemi fluviali, dei corridoi ecologici forestali, dei nuclei di connessione e dei corsi d'acqua da riqualificare o meritevoli di indagine, come individuati nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale.
3. In tutti gli interventi si dovrà garantire la conservazione di manufatti minori di matrice storica quali tabernacoli, fonti, lavatoi, pescaie, cisterne, pozzi, forni, fontane, cippi, lapidi, sculture, edicole, muri di sostegno, cancellate e pavimentazioni, nonché la manutenzione ed il ripristino di siepi ed altri elementi vegetali e di arredo.
4. Nel territorio rurale, salvo il deposito temporaneo di prodotti e materiali di lavorazione (compresi quelli riconducibili ad attività di cantiere), sono vietati depositi di materiale d'ogni tipo a cielo aperto.
5. Nel territorio rurale sono considerati ammissibili la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo e di protezione dei terreni, nell'osservanza di ogni relativa specifica disposizione vigente. Le altre opere di stabilizzazione delle sponde, di canalizzazione e simili dovranno essere prioritariamente realizzate con le tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica, secondo i principi di riqualificazione dell'ambiente fluviale.

## **Art. 88 Elementi del mosaico agroambientale**

1. In tutto il territorio rurale devono essere mantenute e ove possibile ricostituite nei loro caratteri formali e funzionali, di presidio idrogeologico e come elementi di qualificazione del paesaggio agrario le parti in cui sono visibili e sufficientemente conservate le sistemazioni dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole effettuate secondo tecniche tradizionali e gli elementi vegetali relittuali significativi del paesaggio agrario ed in particolare:

- i terrazzamenti ed i ciglionamenti;
- le opere di regimazione idraulica, il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni di raccolta e di convogliamento delle acque;
- la viabilità poderale e interpoderale;
- le siepi arboreo-arbustive;
- i filari arborati e le piantagioni camporili a delimitazione dei campi;
- i viali alberati.

Eventuali trasformazioni degli elementi sopra indicati potranno essere ammesse se corredate da un'analisi progettuale che dimostri le caratteristiche migliorative dell'intervento, dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale.

2. Qualora tali aree ed elementi siano ricompresi in un fondo agricolo fatto oggetto di P.A.P.M.A.A. o facciano parte di piani o progetti che comportano il mutamento della destinazione d'uso degli edifici e delle aree, dovranno esserne forniti dettagliato censimento e descrizione. Il progetto, oltre al mantenimento e/o al recupero delle emergenze paesaggistiche e delle formazioni vegetali di pregio, dovrà prevedere l'eliminazione degli elementi decontestualizzati e di degrado.

## **Art. 89 Viabilità minore di matrice storica e opere di corredo**

1. I tracciati della viabilità minore di matrice storica, riportati nelle Tavole di progetto del P.O. in scala 1:10.000 così come i manufatti di corredo quali edicole, tabernacoli e croci votive, corrispondono ai principali tracciati in ambito rurale all'interno della rete delle infrastrutture riconosciute dal Piano Strutturale quali elementi patrimoniali di particolare significato identitario.

2. Gli interventi che interessano la viabilità minore di matrice storica sono ammessi a condizione che:

- non alterino o compromettano i tracciati nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica o per la sicurezza della circolazione), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e utilizzando per la messa in sicurezza tecniche di ingegneria naturalistica; dovranno in particolare essere evitati circonvallazioni ed innesti (comprese le rotatorie) che ne alterino gli elementi di valore ed i caratteri strutturali/tipologici, nonché le relazioni storiche funzionali tra i tracciati; potranno essere previste, in caso di necessità, apposite piazzole di scambio;
- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale.

3. La cartellonistica e i corredi agli impianti stradali dovranno essere congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica minore, garantendo l'integrità percettiva delle eventuali visuali panoramiche.

4. Tabernacoli, edicole e croci votive dovranno essere conservati e, se del caso, ricollocati secondo regole di coerenza con l'impianto originario (incrocio stradale, tratto viario significativo, ecc.). **Per la loro localizzazione, oltre agli elementi cartografati dal Piano Operativo, si farà riferimento alla documentazione bibliografica specialistica (in particolare, nel caso del territorio dell'ex Comune di Figline, Messini G., 1997 - *I tabernacoli del territorio di Figline*, S.E.F., Fiesole), da aggiornare con successive implementazioni promosse dall'Amministrazione.**

## **Art. 90 Strade bianche, percorsi vicinali e interpoderali**

1. Le strade bianche, i sentieri, percorsi privati poderali e pubblici vicinali rappresentano un patrimonio da tutelare nella sua integrità e consistenza e da mantenere o ripristinare in condizioni di fruibilità. Fermo restando quanto definito al precedente articolo nel caso di tracciati appartenenti alla viabilità minore di matrice storica, per strade bianche, percorsi vicinali e interpoderali si dovranno osservare le prescrizioni e gli indirizzi seguenti.
2. Devono pertanto essere conservate e, se necessario, ripristinate:
  - la continuità e la percorribilità pubblica dei tracciati;
  - la configurazione planoaltimetrica generale dei tracciati;
  - le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
  - le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
  - le opere d'arte, i manufatti minori ed i segnali di viaggio;
  - le alberature segnaletiche e quelle ai lati dei tracciati.
3. Gli interventi di manutenzione devono avvenire con l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali e coerenti con la preesistenza. Sono ammesse tecniche nuove purché non alterino l'aspetto consolidato delle strade di campagna e purché mantengano la permeabilità dei suoli o, in relazione alla sua eventuale riduzione, realizzino opere per la regimazione delle acque piovane e per il loro recupero.
4. Sono consentiti interventi di pavimentazione di modesta entità nei seguenti casi:
  - in prossimità delle abitazioni, al fine di evitare il sollevamento di polveri;
  - in presenza di pendenze molto elevate;
  - ove strettamente necessario per la sicurezza del transito.

In tali casi, così come nei tratti pavimentati con materiali incongrui (asfalto, cemento), dovranno essere impiegati materiali lapidei sciolti pressati oppure fissati con resine stabilizzanti o materiali ecologici che non alterino l'effetto cromatico originario e si dimostrino adeguati a garantire un corretto inserimento paesaggistico.

5. Eventuali variazioni ai tracciati esistenti sono possibili sulla base di inderogabili necessità volte a migliorare l'accessibilità e/o la sicurezza, oppure per ripristinare un percorso storico, tenendo conto del miglior inserimento ambientale e paesaggistico.
6. È inoltre consentita la realizzazione di nuove strade interpoderali per motivi collegati alla conduzione agricola, purché con l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali, evitando comunque l'uso di prodotti impermeabilizzanti.
7. Le eventuali variazioni ai tracciati esistenti e le nuove strade interpoderali devono essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture e dotazione vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; non devono costituire cesure alle forme consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiarie esistenti, in particolare recuperando percorsi o tracce di essi preesistenti ed allineandosi planoaltimetricamente alle tracce fondiarie costituite da discontinuità culturali o sistemazioni del terreno.

## **Art. 91 Principali visuali panoramiche**

1. Nei punti di particolare rilievo per panoramicità dovranno essere accuratamente tutelate le aperture visuali, evitando la realizzazione di opere che le ostacolano e verificando che la segnaletica e i corredi agli impianti stradali, compresi gli accessi e le sistemazioni lungo strada, non interferiscano negativamente con l'integrità percettiva delle visuali.
2. Potrà essere valutata l'opportunità di predisporre slarghi per la sosta a margine della strada, esternamente alla carreggiata, al fine di agevolare la fruizione del panorama in condizioni di sicurezza, purché ciò non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica minore e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile.

3. La localizzazione di massima dei principali punti di osservazione panoramica puntuale e lineare è riportata nelle Tavole di progetto del P.O. in scala 1:10.000.

#### **Art. 92 Aree di protezione storico ambientale**

1. Le aree di protezione paesistica, individuate in base alle perimetrazioni del PTC di Firenze, sono le parti di territorio comunale per le quali si intende salvaguardare un equilibrato rapporto tra insediamento e campagna circostante, nonché assetti ambientali di particolare bellezza. Tali aree, pur differenziandosi dagli ambiti di pertinenza di cui all'art. 66 della L.R. 65/2014, recepiti dal successivo art. 110, sono anche funzionali alla salvaguardia della matrice storica del tessuto insediativo.
2. Nelle aree di protezione paesistica, individuate nelle tavole del P.O. con una specifica campitura, sono ammessi, **sulla base di uno studio di inserimento**, **unicamente** interventi che garantiscano il mantenimento delle caratteristiche storico-ambientali degli insediamenti e del loro intorno e la loro fruizione, salvaguardando adeguatamente i coni visivi.
3. In tali aree, **fermo restando il rispetto dalle discipline del P.O.**, non sono ammessi:
  - gli interventi di nuova edificazione; l'eventuale realizzazione di nuovi edifici agricoli tramite P.A.P.M.A.A. è subordinata alla dimostrazione che non esistono alternative localizzative e che l'intervento si svolga in coerenza con i caratteri paesistici del contesto;
  - la realizzazione di annessi non collegabili alle superfici fondiarie che non necessitano di P.A.P.M.A.A.;
  - la realizzazione di manufatti aziendali ad uso agricolo che non necessitano di P.A.P.M.A.A. di cui all'art. 101 delle presenti Norme, qualora non esistano alternative localizzative;
  - l'installazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale e manufatti per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie;
  - gli interventi comportanti l'ampliamento di edifici esistenti per una percentuale superiore al 10% del volume totale fuori terra esistente;
  - **la realizzazione di piscine pertinenziali, campi da tennis e simili;**
  - **la realizzazione di locali interrati da adibire ad autorimessa così come disciplinati al comma 2 dell'art. 111 delle presenti norme; è consentita, se compatibile con la disciplina di intervento attribuita, la realizzazione di cantine;**
  - **gli interventi pertinenziali ammessi per le discipline di intervento 15.**

#### **Art. 93 Ambiti di pertinenza dei centri storici, dei nuclei storici e dei beni culturali**

1. Gli ambiti di pertinenza dei centri storici, dei nuclei storici e dei beni culturali, riportati nelle Tavole di progetto del P.O. in scala 1:10.000, corrispondono alle aree riconosciute dal Piano Strutturale per i loro caratteri di rilevanza paesaggistica.
2. In tali ambiti, al fine di impedire interferenze di carattere visivo, non sono ammessi:
  - gli interventi di nuova edificazione, ancorché finalizzati alle attività agricole, compresi i manufatti aziendali che non necessitano di P.A.P.M.A.A. di cui all'art. 100 delle presenti Norme;
  - la realizzazione di manufatti aziendali ad uso agricolo che non necessitano di P.A.P.M.A.A. di cui all'art. 101 delle presenti Norme, qualora non esistano alternative localizzative;
  - l'installazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale e manufatti per il ricovero di animali domestici e per esigenze venatorie;
  - nuovi impianti tecnologici, compresi quelli a rete fuori terra;
  - **la realizzazione di piscine pertinenziali, campi da tennis e simili;**
  - **la realizzazione di locali interrati da adibire ad autorimessa così come disciplinati al comma 2 dell'art. 111 delle presenti norme; è consentita, se compatibile con la disciplina di intervento attribuita, la realizzazione di cantine**
  - **gli interventi pertinenziali ammessi dalle discipline di intervento 15.**
3. Dovranno essere salvaguardati gli scorci panoramici che, dalle strade e dagli spazi pubblici, investono centri storici, nuclei storici e beni culturali e le visuali panoramiche che ne consentono visioni di insieme; di tali

salvaguardie dovrà essere dato conto attraverso idonee sezioni ambientali da allegare alla documentazione di progetto.

4. Dovranno essere conservate e se possibile recuperate la viabilità minore e le sistemazioni idrauliche di impianto storico e le sistemazioni agrarie tradizionali; sono comunque ammesse le modifiche alla viabilità minore di matrice storica indicate all'art. 89.

#### **Art. 94 Varchi di connessione**

1. Al fine di mantenere e potenziare le direttrici di connettività ecologica trasversale ed assicurarne la qualificazione paesaggistica in conformità al Piano Strutturale sono individuati i varchi inedificati da sottoporre a salvaguardia.
2. In tali aree non sono ammessi:
  - gli interventi di nuova edificazione; l'eventuale realizzazione di nuovi edifici agricoli tramite P.A.P.M.A.A. è subordinata alla dimostrazione che non esistono alternative localizzative;
  - la realizzazione di annessi non collegabili alle superfici fondiarie che non necessitano di P.A.P.M.A.A.;
  - manufatti per il ricovero di animali domestici.
3. L'installazione di manufatti aziendali non temporanei, che necessitano trasformazioni permanenti al suolo di cui al successivo art. 101 comma 4 è subordinata alla dimostrazione che non esistono alternative localizzative.
4. L'installazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale è ammessa limitatamente alle tipologie D con riferimento all'uso del suolo 1 come individuati all'art. 102 delle presenti Norme.

#### **Art. 95 Formazioni vegetali e specie tipiche**

1. A garanzia di un corretto inserimento paesistico, negli interventi consentiti dal P.O. si deve fare riferimento alle formazioni vegetali della tradizione rurale, privilegiando il ricorso a specie tipiche di percorsi e delimitazioni poderali. La scelta delle specie dovrà comunque essere sempre orientata dalla peculiarità del contesto, dalle condizioni microclimatiche e dalle capacità manutentive.
2. A titolo esemplificativo sono tipiche nei diversi ambienti agricoli, naturali e seminaturali le seguenti specie arboree: acero campestre (*Acer campestre*), acero minore (*Acer monspessulanum*), carpino nero (*Ostrya carpinifolia*), cerro (*Quercus cerris*), roverella (*Quercus pubescens*), leccio (*Quercus ilex*), cipresso (*Cupressus sempervirens*), gelso (*Morus nigra*), noce (*Juglans regia*), olivo (*Olea europea*), olmo (*Ulmus minor*), orniello (*Fraxinus ornus*), salice (*Salix viminalis*, *Salix caprea*), sorbo degli uccellatori (*Sorbus aucuparia*), albero di Giuda (*Cercis siliquastrum*), pioppo bianco (*Populus alba*), pioppo nero (*Populus nigra*), ontano nero (*Alnus glutinosa*) e ontano napoletano (*Alnus cordata*).

È comunque da escludere l'impiego della robinia o cascina (*Robinia pseudacacia*), dell'ailanto (*Ailanthus altissima*) e delle specie aliene invasive, anche in considerazione dei rischi per la biodiversità connessi alla loro diffusione. La propagazione delle specie invasive dovrà essere evitata anche attraverso adeguate misure precauzionali da adottare negli scavi e nei movimenti di terra per garantirne il contenimento, da definire in sede di Regolamento Edilizio o altro regolamento comunale.

3. Sono specie autoctone o tipiche per siepi arboreo-arbustive: prugnolo (*Prunus spinosa*), biancospino (*Crataegus monogyna*), ligustro (*Ligustrum vulgare*), viburno (*Viburnum tinus*), alloro (*Laurus nobilis*), fusaggine (*Euonymus europaeus*), piracanta (*Pyracantha coccinea*), rosa selvatica (*Rosa* spp.) e mirto (*Myrtus communis*) anche in consociazione con olmo campestre (*Ulmus minor*).

Nella ricostruzione o realizzazione di nuove siepi è comunque da evitare l'impianto di specie quali *Prunus laurocerasus*, *Cupressus leylandi*, *Pyttosporum* spp. e delle specie aliene segnalate come invasive.



### Capo III Nuovi edifici e manufatti a servizio dell'agricoltura

#### Art. 96 Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali

1. Nella scelta della localizzazione dei nuovi edifici, siano essi abitazioni, annessi o manufatti, si dovrà valutare il corretto inserimento nel contesto paesaggistico; si dovranno in ogni caso rispettare i seguenti criteri e prescrizioni:

- si dovranno collocare lungo la viabilità esistente o comunque in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili, fatti salvi i casi nei quali soluzioni diverse si dimostrino inequivocabilmente migliorative dal punto di vista paesaggistico ed ambientale e comunque esclusivamente nel caso di modesti tratti di raccordo alla viabilità principale, da realizzare con caratteri tipici della maglia poderale;
- il progetto delle sistemazioni ambientali dovrà specificare le caratteristiche e i tipi di essenze autoctone o naturalizzate da impiegare a corredo, in modo da integrare, dal punto di vista paesaggistico, le nuove strutture con paesaggio agricolo circostante;
- si dovranno collocare nelle vicinanze di nuclei ed edifici esistenti, in una logica di accorpamento dei volumi e fabbricati che limiti e contenga le aree edificate, senza alterare quadri paesistici caratterizzati dall'assenza di costruito; andranno tuttavia salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico, lasciandoli liberi da nuovi interventi edilizi; in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni prossime a nuclei esistenti o di incompatibilità con i complessi esistenti, in conseguenza del rispetto delle misure igienico-sanitarie e funzionali alle lavorazioni, dovranno essere privilegiati luoghi di basso impatto visivo od eventualmente adottate opportune forme di mitigazione visiva (ad esempio barriere verdi con specie autoctone e modalità di impianto tipiche del luogo) e dovrà essere garantito comunque il rispetto della maglia territoriale e poderale e delle tradizioni insediative storicamente consolidate;
- nelle aree collinari, si dovranno collocare in modo tale che le quote delle coperture non superino le quote al suolo di crinale o delle vette dei poggi e comunque mantenendo corretti rapporti con l'edificato esistente e il profilo degli insediamenti consolidati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni con l'insediamento storico esistente; si dovrà quindi mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale conservando l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità degli insediamenti, sviluppati lungo la viabilità di crinale;
- si dovranno sempre scegliere aree poco esposte, limitando la visibilità dei nuovi edifici dalle altre strade di interesse panoramico;
- la loro localizzazione non dovrà implicare significativi movimenti di terra; laddove vi siano situazioni di pronunciata acclività, in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni alternative, dovrà essere prevista l'adozione di piani terra seminterrati, limitando così sia gli sbancamenti che il riporto di terra per il livellamento dei piani;
- si dovrà configurare l'insediamento ed il disegno della rete scolante in coerenza col sistema delle acque superficiali e sotterranee e in modo da ottimizzare le prestazioni in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico;
- la loro localizzazione non dovrà essere in prossimità di aree forestali, formazioni ripariali ed altre componenti naturali rilevanti dei fondi, al fine di non incidere negativamente sugli elementi della struttura ecosistemica.

I criteri suddetti si intendono validi anche nel caso di realizzazione dei manufatti aziendali ad uso agricolo che non necessitano di P.A.P.M.A.A. di cui all'art. 101 delle presenti Norme e nell'allestimento degli spazi per l'agricampeggio e l'agrisosta camper.

2. La collocazione delle nuove costruzioni, la dotazione e la scelta delle aree di pertinenza, degli spazi di servizio, ecc. dovrà essere oggetto di uno studio di inserimento paesaggistico e ambientale d'insieme e di adeguate valutazioni di compatibilità dell'impatto visivo per mantenere l'unitarietà delle viste ed evitare cesure incongrue. Tutti gli interventi dovranno comunque garantire la tutela delle caratteristiche specifiche del contesto rurale interessato e delle sistemazioni agrarie tradizionali.

#### **Art. 97 Abitazioni rurali con nuova costruzione tramite P.A.P.M.A.A.**

1. Fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti (**attuabile in tutto il territorio comunale**), l'azienda agricola con un fondo dotato delle superfici fondiarie minime può, se sussistono le condizioni urbanistiche, richiedere la realizzazione di nuove abitazioni rurali **con nuova costruzione** attraverso il P.A.P.M.A.A.
2. La realizzazione di nuove abitazioni rurali **con nuova costruzione** è consentita nel territorio rurale - con esclusione degli ambiti R1.2, R1.3, R1.4, R1.5, R2.3, R2.4, R2.7 e R3.3 - tramite:
  - nuova edificazione;
  - tramite la **riconversione ristrutturazione urbanistica** o il trasferimento di volumetrie legittime esistenti a destinazione agricola non più necessarie, con l'obiettivo di una riqualificazione complessiva del contesto che deve risultare dagli elaborati a corredo del P.A.P.M.A.A. e ferma restando la quota di annessi agricoli da mantenere a servizio del **fondo**.

3. Si dovranno privilegiare la semplicità delle soluzioni d'impianto, le tipologie e le proporzioni degli edifici tradizionali locali. Le nuove abitazioni rurali dovranno essere di pianta regolare e sono da preferire di norma volumetrie compatte, con prevalenza dei pieni sui vuoti, finestre e porte di dimensioni tradizionali, con copertura a falde tradizionali e con esclusione di terrazze a tasca; non sono altresì consentiti i balconi e le scale esterne in aggetto, mentre logge e portici sono ammessi limitatamente ad un solo fronte dell'edificio.

Dovranno essere impiegati materiali e finiture coerenti con le peculiarità e le tipicità dell'edilizia tradizionale e consolidata; dovrà essere posta attenzione al recupero dei materiali locali e delle soluzioni costruttive tradizionali, in particolare quelle proprie del luogo, evitando al contempo l'impiego esteso o pervasivo di materiali e tecniche di uso recente o non tipici del luogo. Il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica dovrà comunque privilegiare l'edilizia eco-compatibile e favorire la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.

4. La dimensione massima ammissibile di ogni nuova unità abitativa è stabilita in 110 mq. di Superficie utile (SU). Nel caso di riconversione/trasferimento di volumetrie esistenti per una Superficie edificata (SE) minima di 50 mq., la dimensione massima ammissibile è di 140 mq. di Superficie utile (SU).

La dimensione minima ammissibile di ogni nuova unità abitativa è stabilita in 70 mq. di Superficie utile (SU). La dimensione massima ammissibile di Superficie accessoria (SA) per ogni unità abitativa, esclusi eventuali locali totalmente interrati, è stabilita in 60 mq. Le autorimesse non potranno superare la superficie di 40 mq. per ogni nuova unità abitativa; è vietata la realizzazione di autorimesse interrate fatto salvo il caso in cui sia possibile realizzarle nei terrapieni formati da dislivelli del terreno esistenti, senza alcuna alterazione della morfologia dei luoghi, e ciò non comporti dunque la realizzazione di rampe.

5. L'altezza della nuova costruzione non potrà superare due piani fuori terra, con Altezza utile (HU) non superiore a 2,90 ml.
6. I locali disposti ad un eventuale livello totalmente interrato dovranno essere compresi entro la proiezione della Superficie Coperta del fabbricato, con accesso interno o tramite scala esterna; l'accesso diretto al piano interrato o seminterrato è consentito solo nel caso in cui ciò non comporti la realizzazione di rampe.
7. Il sistema di illuminazione esterna e la sistemazione delle aree pertinenziali dei nuovi edifici deve essere previsto nella redazione delle norme del Programma Aziendale ed ha valore prescrittivo.

#### **Art. 98 Annessi agricoli tramite P.A.P.M.A.A.**

1. I nuovi annessi agricoli per conduzione agricola professionale, da realizzare tramite Programma Aziendale, dovranno avere caratteristiche di semplicità ed essere concepiti differenziandoli per il loro uso ed in relazione alla loro durata e dotandoli di una adeguata flessibilità; per magazzini, rimesse e simili si dovranno utilizzare preferibilmente materiali leggeri (**come il legno**) **almeno** per il tamponamento dell'edificio **e adeguate tecniche e materiali per la struttura portante**; le soluzioni proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere se necessario impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica. Il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la

migliore integrazione paesaggistica dovrà in ogni caso privilegiare l'edilizia eco-compatibile e favorire la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.

2. La realizzazione dei nuovi annessi agricoli è ammessa nel territorio rurale con esclusione degli ambiti R1.3, R1.4, R1.5, R2.7 e R3.3.
3. Le sistemazioni esterne devono prevedere la scelta di specie idonee al contesto ecologico e pedoclimatico, finalizzate ad integrare dal punto di vista paesaggistico le nuove strutture con il contesto agricolo esistente, valorizzando eventuali preesistenze di pregio e sostituendo impianti decontestualizzati.
4. Eventuali piazzali di carico e scarico devono essere limitati al massimo e realizzati impiegando materiali coerenti al contesto, adeguati al recupero delle acque meteoriche ai fini di destinare l'acqua a scopo irriguo dell'azienda ed essere dimensionati sulla base delle esigenze aziendali in riferimento ai flussi di transito dei mezzi.

#### **Art. 99 Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale**

1. Nell'esercizio delle attività agricole, le aziende dotate delle superfici fondiari minime e di caratteristiche coerenti con quelle previste dalla normativa vigente possono proporre Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale (P.A.P.M.A.A.) nei casi previsti dalla L.R. 65/2014.
2. I Programmi Aziendali nella localizzazione delle aree di trasformazione e delle pertinenze degli interventi limitano al massimo la sottrazione di suolo coltivabile e perseguono il recupero di suolo agrario dove possibile.
3. I P.A.P.M.A.A. valutano gli effetti attesi degli interventi programmati sulle risorse ambientali e paesaggistiche e danno conto delle misure adottate per il contenimento del consumo di suolo agricolo.
4. I Programmi Aziendali assumono valore di piano attuativo nei casi in cui si prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola, ai sensi dell'art. 74 della L.R. 65/2014, e nei casi in cui si prevedano uno o più dei seguenti interventi:
  - nuova edificazione di più abitazioni rurali;
  - riconversione e trasferimento di volumetrie agricole anche dismesse per realizzare una o più abitazioni rurali;
  - nuova edificazione di annessi e di abitazioni rurali nelle aree di protezione storico ambientale;
  - sistemazioni pertinenziali esterne per una superficie uguale o superiore a 5.000 mq. e/o, quando permesse, per modifiche sostanziali alla viabilità d'accesso o per realizzazione di nuova viabilità.
5. Al fine di individuare lo specifico contesto ambientale e le opportune opere di miglioramento, il Programma Aziendale censisce le emergenze paesaggistico-ambientali e le situazioni di degrado che caratterizzano tale contesto. In particolare dovranno essere censite le seguenti emergenze paesaggistiche e dotazioni ambientali presenti in azienda e negli ambiti di trasformazione:
  - formazioni lineari arboree o arbustive non colturali;
  - filari e alberi camporili;
  - alberature segnaletiche di confine o di arredo;
  - formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;
  - nuclei arborati;
  - boschi e tipologie forestali;
  - emergenze floristiche e faunistiche;
  - corsi d'acqua naturali o artificiali, rete scolante artificiale principale;
  - particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti e ciglionamenti;
  - manufatti di valore paesaggistico, architettonico, storico o testimoniale;
  - viabilità rurale;
  - varchi di connessione e passaggi faunistici;
  - elementi funzionali della rete ecologica comunale (nodi, nuclei di connessione, ecc.);
  - elementi caratteristici del paesaggio agrario quali cippi, pozzi, lavatoi, tabernacoli, briglie in pietra, aie.

6. Sono considerati miglioramenti ambientali prioritari:

- la realizzazione di laghetti collinari per l'accumulo della risorsa idrica con tecniche di ingegneria ambientale e la ristrutturazione delle opere di derivazione e di distribuzione della risorsa idrica;
- la realizzazione e l'integrazione di filari arboreo arbustivi e fasce tampone lungo i corsi d'acqua;
- la realizzazione degli interventi di sistemazione ambientale con manutenzione, pulitura periodica ed eventuale ripristino del reticolo idraulico di superficie;
- il ripristino di sistemi di irrigazione naturali con impiego di canali e fossi di scolo esistenti;
- il ripristino della viabilità forestale;
- il recupero a fini agrari di arbusteti e boschi di neoformazioni forestali in paesaggi agrari e pastorali di interesse storico.

Gli interventi obbligatori, previsti dalle normative vigenti ai fini della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora e ambientali in genere non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale.

7. Il P.A.P.M.A.A. censisce inoltre le parti del territorio aziendale ricadenti in area vincolata o di particolare valore paesaggistico e naturalistico (vincoli D.lgs. 42/2004 per decreto o *ex lege*, ZSC...) prestando, nelle valutazioni e nella proposta dei miglioramenti ambientali, particolare attenzione alla salvaguardia delle emergenze ed alla eliminazione delle aree di degrado e delle criticità.

**Art. 100 Annessi non collegabili alle superfici fondiarie minime che non necessitano di P.A.P.M.A.A.**

1. La costruzione di nuovi annessi agricoli è consentita in assenza di Programma Aziendale e quindi non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ed iscritta alla CCIAA e che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività:

- trasformazione, lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
- allevamenti di specie zootecniche minori;
- allevamenti intensivi (di piccola scala).

2. La realizzazione degli annessi di cui al comma 1 è consentita a condizione che:

- le aziende agricole non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati di alcun tipo (anche se condonati o sanati ai sensi delle vigenti norme) e i terreni non provengano da frazionamenti di aziende dotate di edifici agricoli avvenuti nei 10 anni precedenti alla richiesta, salvo trasferimenti autorizzati con Programma Aziendale;
- i terreni aziendali di riferimento interamente ricadenti nel Comune di Figline e Incisa Valdarno siano costituiti da un unico corpo o comunque da non più di due corpi aziendali in stretto rapporto funzionale collegati tra loro da viabilità secondaria, vicinale o interpodereale; viene considerato appezzamento unico anche il lotto attraversato da viabilità pubblica o di uso pubblico.

La realizzazione di tali annessi è comunque esclusa negli ambiti R1.2, R1.3, R1.4, R1.5, R2.3, R2.4, R2.7 e R3.3.

3. Le soluzioni proposte dovranno essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere se necessario impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica. Il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica dovrà comunque privilegiare l'edilizia eco-compatibile e favorire la reversibilità dell'installazione con particolare riferimento alle pavimentazioni, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.

4. Gli annessi devono rispettare un'Altezza (HMax) massima di 3 ml.

5. Per il conseguimento del titolo abilitativo alla realizzazione degli annessi sarà necessaria la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo ventennale che comprenda i seguenti impegni da parte dell'azienda:

- a) coltivazione della superficie Agricola Utilizzata e/o allevamento dei capi che hanno dato diritto alla costruzione dell'annesso;
- b) non alienare separatamente il fondo e l'annesso da realizzare;

- c) mantenere le pertinenze agricole del fondo avendo cura di compiere le operazioni di pulitura e di sfalcio degli argini dei fossati o dei rii di scolo eventualmente presenti sul fondo o ai confini dello stesso;
- d) rendere autonoma la eventuale fornitura di acqua necessaria per l'irrigazione non attingendo all'acquedotto pubblico.
6. Il progetto degli annessi dovrà essere accompagnato da adeguata documentazione redatta da tecnico abilitato in materie agricole e forestali che verifichi la sussistenza delle condizioni essenziali indicate ai commi precedenti. In particolare la relazione tecnica specificherà i dati su cui è basato il dimensionamento proposto, le infrastrutture, il rispetto delle distanze dalle case e dai centri abitati nel caso degli allevamenti, di disponibilità della risorsa idrica, le modalità di smaltimento dei reflui ecc.
7. Per le aziende agricole specializzate in **orticoltura e/o coltivazione di piante officinali**, qualora dimostrino la disponibilità della risorsa idrica per irrigazione e mantengano in coltura almeno 4.000 mq. di orto specializzato ed a condizione che esse stesse svolgano la vendita diretta o la trasformazione dei prodotti coltivati, è ammessa la realizzazione di un annesso in materiali leggeri con funzione di rimessaggio e magazzino per una Superficie Coperta massima di 50 mq. ed un annesso in materiali leggeri o muratura di Superficie Coperta massima di **25 50 mq.** da adibire a cella frigo, locale trasformazione, vendita diretta.
8. Per le **aziende silvicole**, qualora trasformino il legname tagliato e siano dotate di una superficie superiore a 15 ettari è ammessa la realizzazione di un annesso in materiali leggeri a uso rimessa/laboratorio di Superficie Coperta massima di 60 mq.
9. Per le aziende specializzate in **apicoltura**, qualora siano dotate di almeno 5.000 mq. di Superficie Agricola Utilizzata, al netto delle tare e delle aree naturali e non coltivabili, e con un allevamento di minimo 25 arnie, è ammessa la realizzazione di un annesso in materiali leggeri per una Superficie Coperta massima di 25 mq. come rimessa e magazzino e di un annesso per la lavorazione del miele, compreso il deposito ed il locale smielatura, di dimensione fissa di 15 mq. Per aziende con più di 50 arnie e con almeno 10.000 mq. di Superficie Agricola Utilizzata è ammessa la realizzazione di un annesso in materiali leggeri per una Superficie Coperta massima di 40 mq. e un annesso per la lavorazione del miele di 25 mq.
10. Per le aziende agricole specializzate in **allevamenti intensivi di piccola scala – ovicapri, avicoli o cunicoli** - dotate di almeno 1 ettaro di Superficie Agricola Utilizzata, al netto delle tare, dei resedi di progetto e delle aree naturali o non coltivabili, è ammessa la realizzazione di un annesso in materiali leggeri da adibire a stalla con Superficie Coperta massima di 40 mq. e di un annesso da adibire a magazzino e/o stanza del latte con Superficie Coperta massima di 15 mq. Per le aziende agricole dotate di almeno 2 ettari di Superficie Agricola Utilizzata, al netto delle tare, dei resedi di progetto e delle aree naturali o non coltivabili, è ammessa la realizzazione di un annesso in materiali leggeri da adibire a stalla con Superficie Coperta massima di 80 mq. e di un annesso da adibire a magazzino e/o stanza del latte con Superficie Coperta massima di 25 mq.

Il carico massimo di capi ammissibile è determinato sulla base delle disposizioni relative al benessere animale (mq. Superficie Coperta/capo adulto) e al carico massimo di bestiame per ettaro come stabilito dal D.lgs. 152/2006 e dalle successive disposizioni per la tutela delle acque e il trattamento dei reflui zootecnici.

#### **Art. 101 Ulteriori manufatti aziendali ad uso agricolo che non necessitano di P.A.P.M.A.A.**

1. Alle aziende agricole, a condizione che non esistano già **costruzioni stabili annessi** utilizzabili allo stesso scopo e che eventuali **consistenze incongrue manufatti incongrui** esistenti vengano **rimosse rimossi**, è consentita la realizzazione di manufatti, non soggetti alla presentazione di programma aziendale, che non possono mutare la destinazione d'uso agricolo e che non entrano nel computo del patrimonio edilizio esistente dell'azienda.

Tali manufatti, strettamente necessari alla conduzione dei fondi, sono distinti in base alla durata e alla necessità di trasformazioni permanenti come segue:

- manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo non superiore a due anni (art. 70 c. 1 L.R. 65/2015);
- manufatti aziendali temporanei con le caratteristiche di cui al punto precedente realizzati per un periodo superiore a due anni (art. 70 c. 3 lettera a) L.R. 65/2015);

- manufatti aziendali non temporanei, che necessitano trasformazioni permanenti al suolo (art. 70 c. 3 lettera b) L.R. 65/2015).

2. I **manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo non superiore a due anni** sono semplicemente ancorati al suolo e senza opere murarie e hanno spiccate caratteristiche di temporaneità.

L'installazione di tali manufatti non è consentita negli ambiti R1.4 e R2.7.

3. I **manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo superiore a due anni** hanno le medesime caratteristiche costruttive di quelli descritti al comma precedente ma possono essere mantenuti per la durata dell'attività e delle esigenze aziendali.

L'installazione di tali manufatti non è consentita negli ambiti R1.3, R1.4, R1.5, R2.7 e R3.3.

Negli atti del procedimento abilitativo inviati al Comune oltre alla documentazione prescritta dalla normativa vigente è allegata una relazione redatta da tecnico abilitato che giustifichi le dimensioni del manufatto e una analisi che giustifichi la scelta localizzativa dal punto di vista paesaggistico e le eventuali opere di mitigazione proposte.

4. I **manufatti aziendali non temporanei, che necessitano trasformazioni permanenti al suolo** possono essere mantenuti per tutta la durata dell'attività e delle esigenze dell'azienda agricola.

L'installazione di tali manufatti non è consentita negli ambiti R1.3, R1.4, R1.5, R2.3, R2.4, R2.7 e R3.3.

Ai fini della tutela paesaggistica valgono le seguenti disposizioni:

- i manufatti per il rimessaggio dovranno essere concepiti per un'adeguata reversibilità, con particolare attenzione per l'efficacia del ciclo produttivo, così da facilitare lo smontaggio, il recupero e il riciclaggio delle diverse parti, privilegiando l'impiego del legno – ove compatibile con la funzionalità del manufatto - ed ispirandosi al manuale ARSIA "Costruire in legno – progetti tipo di fabbricati e annessi agricoli";
- non è consentita con tale modalità la realizzazione di strutture a tunnel ancorate ad elementi prefabbricati o altro materiale pesante;
- i manufatti prefabbricati, ancorché privi di fondazioni, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui non potranno avere Superficie Coperta superiore a 80 mq.

Negli atti del procedimento abilitativo inviati al Comune oltre alla documentazione prescritta dalla normativa vigente è allegata una relazione redatta da tecnico abilitato nelle materie agricole che motivi le dimensioni del manufatto, una analisi paesaggistica che giustifichi la scelta localizzativa e l'introduzione di interventi di miglioramento e mitigazione ambientale.

5. Per le fattispecie di cui al precedente comma 3 di norma è consentita la realizzazione di un solo manufatto per ogni azienda agricola. L'articolazione in più manufatti deve rispondere a specifiche esigenze funzionali e di inserimento nel contesto da esplicitare nella relazione tecnica.

6. Nella realizzazione dei manufatti di cui ai precedenti commi 2 e 3 dovranno essere impiegati materiali e finiture coerenti con il carattere temporaneo degli stessi, preferibilmente il legno. Eventuali scelte di tipologie e/o materiali diversi, comprese le strutture a tunnel, dovranno essere opportunamente motivate e dettate da esclusive esigenze **tecniche legate alla sostenibilità** delle attività produttive agricole **evidenziate nella relazione di progetto**.

Per la collocazione dei manufatti resta valido quanto stabilito all'art. 96 delle presenti **Norme**.

## **Art. 102 Manufatti per l'attività agricola amatoriale**

1. L'installazione di manufatti destinati all'agricoltura amatoriale, esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, è consentita ai proprietari o detentori di fondi agricoli esclusivamente sui fondi sprovvisti di annessi agricoli o che ne siano provvisti in misura minore rispetto alla quantità sotto indicata; ove esista un altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti Norme è consentito il suo ampliamento sino alle dimensioni massime ammesse; ove esso risulti incongruo con il contesto (baracche e simili), la realizzazione del nuovo manufatto è subordinata alla rimozione dei manufatti incongrui.

L'intervento non dovrà modificare la morfologia dei luoghi né comportare la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo.

Dovranno essere privilegiati luoghi di basso impatto visivo, in particolare poco esposti rispetto alle strade di interesse panoramico, e nelle aree collinari si dovranno collocare in modo tale che le quote delle coperture non superino le quote al suolo di crinale o delle vette dei poggi; dovranno inoltre essere salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico. Gli interventi dovranno garantire la tutela delle sistemazioni agrarie tradizionali.

Sono esclusi i fondi agricoli oggetto di frazionamento successivo alla data di adozione del Piano Operativo qualora tali fondi prima del frazionamento abbiano costituito in tutto o in parte la Superficie Fondiaria necessaria all'installazione di manufatti ai sensi della disciplina del P.O.; la Superficie Fondiaria eccedente quella computata per la realizzazione dei manufatti potrà comunque essere considerata ai fini della verifica dei parametri minimi anche dopo il frazionamento.

2. La Superficie Coperta di manufatto realizzabile è definita con riferimento al tipo di coltivazione amatoriale secondo i seguenti parametri:

Tipologia		A	B	C	D
Uso del suolo		Superficie Fondiaria minima (mq.) per manufatto Superficie Coperta 7 mq.	Superficie Fondiaria minima (mq.) per manufatto Superficie Coperta 14 mq.	Superficie Fondiaria minima (mq.) per manufatto Superficie Coperta 21 mq.	Superficie Fondiaria minima (mq.) per manufatto Superficie Coperta 28 mq.
1	orti, seminativi, coltivazioni legnose poliennali, oliveti, frutteti, vigneti	300-500	1.000	5.000	10.000
2	castagneto da frutto, arboricoltura e tartufige coltivate	-	15.000	25.000	35.000
3	boschi, pascoli, pascoli arborati e cespugliati	-	30.000	50.000	70.000

I manufatti per l'agricoltura amatoriale non sono consentiti negli ambiti R1.4, R1.5, R2.7 e R3.3. Negli altri ambiti le tipologie sopra individuate sono ammesse in riferimento all'uso del suolo con le seguenti limitazioni:

Uso del suolo	Ambito Tipologie ammesse negli ambiti										
	R1.1	R1.2	R1.3	R2.1	R2.2	R2.3	R2.4	R2.5	R2.6	R3.1	R3.2
1	tutte	A	A	D	B, C, D	D	D	B, C, D	tutte	C, D	C, D
2	-	-	-	-	tutte	D	D	B, C, D	tutte	tutte	tutte
3	-	-	-	-	tutte	tutte	tutte	tutte	tutte	tutte	tutte

3. Per ogni fondo è ammesso un solo manufatto. Possono insistere sullo stesso fondo e sono tra loro cumulabili manufatti per l'agricoltura amatoriale e per il ricovero degli animali laddove siano presenti le superfici agricole utilizzabili che concorrono al dimensionamento per entrambe le fattispecie.
4. I manufatti dovranno avere i seguenti requisiti e caratteristiche:
- unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione;
  - Altezza (HMax) non superiore a 2,50 ml.;
  - struttura e tamponamenti realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero di cattiva qualità e/o incongrui come ad esempio le lamiere;

- assenza di opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio, appoggiate su piano stabile; i manufatti di Superficie Coperta non superiore a 10 mq. saranno semplicemente appoggiati al suolo, con eventuale pavimentazione interna costituita da elementi accostati, privi di giunti stuccati o cementati;
- assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo.

È vietata la formazione di piazzali e di recinzioni murarie, mentre sono consentite le recinzioni realizzate nelle modalità definite al successivo art. 105.

### Art. 103 Manufatti per il ricovero di animali domestici

1. L'installazione di **manufatti per il ricovero di animali domestici** (allevamenti amatoriali e animali d'affezione) è consentita ai soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, proprietari o detentori di fondi agricoli, esclusivamente sui fondi sprovvisti di annessi agricoli o che ne siano provvisti in misura minore rispetto alla quantità sotto indicata.

L'intervento non dovrà modificare la morfologia dei luoghi né comportare la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo.

Dovranno essere privilegiati luoghi di basso impatto visivo, in particolare poco esposti rispetto alle strade e alle visuali panoramiche, e nelle aree collinari si dovranno collocare in modo tale che le quote delle coperture non superino le quote al suolo di crinale o delle vette dei poggi; dovranno inoltre essere salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico. Gli interventi dovranno inoltre garantire la tutela delle sistemazioni agrarie tradizionali.

2. La Superficie Coperta di manufatto realizzabile è definita con riferimento al tipo di allevamento amatoriale secondo i seguenti parametri:

Tipo di allevamento	Superficie Fondiaria minima (mq.)	Superficie Coperta massima (mq.)	n. massimo capi adulti	Superficie Coperta massima (mq.) per capo
api	1.000	10		
avicoli	1.000	10		
conigli	1.000	10		
ovini/caprini	10.000	20		
equini	5.000 mq/capo adulto	60	4	15

La Superficie Coperta indicata comprende anche spazi per lo stoccaggio dei mangimi e per i presidi sanitari.

I manufatti per il ricovero di animali domestici non sono consentiti negli ambiti R1.3, R1.4, R1.5, R2.7 e R3.3. Nell'ambito R1.2 sono esclusi manufatti per il ricovero di equini.

3. Per ogni fondo è ammesso un solo manufatto. Ove esista un altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti Norme è consentito il suo ampliamento sino alle dimensioni massime ammesse; ove esso risulti incongruo con il contesto (baracche e simili), la realizzazione del nuovo manufatto è subordinata alla rimozione dei manufatti incongrui.

Possono insistere sullo stesso fondo e sono tra loro cumulabili manufatti per l'agricoltura amatoriale e per il ricovero degli animali laddove siano presenti le Superfici Fondiarie che concorrono al dimensionamento per entrambe le fattispecie.

4. I manufatti dovranno avere i seguenti requisiti e caratteristiche:
  - unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione;
  - Altezza (HMax) non superiore a 3 ml. per i box cavalli, 2,20 ml. per gli altri manufatti;
  - struttura e tamponamenti realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero di cattiva qualità e/o incongrui come ad esempio le lamiere;
  - assenza di opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio, appoggiate su piano stabile;
  - assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo;
  - rispetto delle distanze dai fabbricati e da luoghi pubblici eventualmente regolamentate dall'Amministrazione.



Non sono consentiti gli allacciamenti alla fognatura pubblica; i reflui provenienti dalla detenzione di animali dovranno comunque essere smaltiti secondo le norme vigenti.

La disponibilità di acqua deve essere garantita per la gestione e l'igiene.

È vietata la formazione di piazzali e di recinzioni murarie, mentre sono consentite le recinzioni realizzate con le modalità definite al successivo art. 105.

#### **Art. 104 Manufatti a supporto delle attività venatorie, per l'escursionismo e per l'osservazione naturalistica**

1. La realizzazione di **strutture di ricovero dei cani per le attività venatorie** è consentita solo ad associazioni di cacciatori aventi la sede nel Comune di Figline e Incisa Valdarno e purché l'intervento non modifichi la morfologia dei luoghi e non comporti la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo, con esclusione dell'ambito di paesaggio R1.

Per tali manufatti valgono le seguenti disposizioni:

- dimensione minima del fondo di 2.000 mq.;
- capacità atta contenere un numero di cani non inferiore a 10 e non superiore a 40 unità;
- eventuale superficie aggiuntiva massima di 20 mq. di Superficie edificabile (o edificata) (SE) adibita per medicheria, toelettatura, deposito prodotti sanitari, preparazione pasti e deposito derrate.

I box e gli spazi per i cani, dimensionati nel rispetto del D.P.G.R. n. 38/R/2011, dovranno essere costruiti con strutture leggere e rimovibili in legno o altro materiale leggero rivestito in legno e con Altezza (HMax) massima 2,20 2,40 ml., e pavimentati con materiali atti a soddisfare le esigenze igieniche ed essere facilmente disinfettabili; la pavimentazione, semplicemente appoggiata, dovrà consentire il deflusso delle acque di lavaggio ed essere munita di griglie di scarico; i reflui dovranno essere raccolti in appositi pozzetti ed incanalati per il successivo trattamento nel rispetto delle normative vigenti in materia.

Dovranno inoltre essere previsti adeguati spazi recintati per la sgambatura e l'addestramento dei cani.

Eventuali locali da adibire agli usi di medicheria, toelettatura, deposito prodotti sanitari, preparazione pasti e deposito derrate dovranno avere le stesse caratteristiche e potranno avere separazioni interne per delimitare spazi ad uso diverso; le eventuali finestre dovranno avere una superficie di massimo 1/10 della Superficie edificabile (o edificata) (SE) consentita, con davanzali posti ad un'altezza non inferiore a m 1,50 dal livello interno.

Sono ammesse recinzioni con altezza massima di 2 ml. realizzate con pali di castagno in rete metallica e schermature con siepi, filari e formazioni vegetali di specie tipiche di cui al precedente art. 95, differenziate e a sesto irregolare (siepe pluristratificata); non è ammessa la realizzazione di recinzioni in rete per superfici superiori a 5.000 mq.

Le distanze minime da osservare sono pari a:

- 150 ml. da abitazioni e case sparse
- 250 ml. da centri abitati e strutture turistico ricettive esistenti
- 50 ml. da eventuali abitazioni a servizio dello stesso annesso di ricovero per cani (previa verifica di compatibilità igienico sanitaria).

L'associazione proponente ~~tramite Atto d'obbligo~~ dovrà ~~impegnarsi~~ sottoscrivere l'impegno a:

- mantenere l'annesso per un tempo limitato all'attività e provvedere alla rimozione al cessare dell'attività di ricovero; ~~dovrà per questo essere presentata idonea polizza fidejussoria a garanzia delle opere di demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi antecedente alla realizzazione;~~
- rendere autonoma la fornitura di acqua necessaria per la pulizia e per l'allevamento, non attingendo all'acquedotto comunale;
- ~~presentare idonea polizza fidejussoria a garanzia delle opere di demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi antecedente alla realizzazione.~~

2. La realizzazione di **manufatti a supporto dello svolgimento dell'attività venatoria** è consentita – limitatamente all'ambito di paesaggio R3 e all'area R2.3 (Loppiano) - alle squadre di caccia operanti nel Comune di Figline e Incisa Valdarno ed iscritte nel registro della ATC competente per il territorio, purché l'intervento non modifichi la morfologia dei luoghi e non comporti la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo.

Le strutture dovranno ricadere obbligatoriamente all'interno dell'areale di competenza della squadra e non potranno interessare ambiti esterni alle "aree vocate alla caccia al cinghiale".

Per ogni squadra è consentito un solo manufatto, realizzato in legno e di Superficie Coperta non superiore a 100 150 mq. ed Altezza (HMax) non superiore a 3 ml.; non è ammessa la realizzazione di più manufatti anche se di superficie inferiore.

Le distanze minime da osservare sono pari a:

- 150 100 ml. da abitazioni e case sparse
- 300 ml. da centri abitati e strutture turistico ricettive esistenti, edifici di culto e di fruizione collettiva.

I manufatti non potranno essere alienati separatamente dal fondo su cui insistono e dovranno essere rimossi al cessare dell'iscrizione della squadra nel registro istituito presso l'ATC.

3. L'installazione di manufatti nei siti in cui sono autorizzati gli **appostamenti fissi per l'esercizio dell'attività venatoria** è consentita, nel rispetto della L.R. 3/1994 e s.m.i. e del relativo Regolamento di attuazione ed in conformità a quanto previsto al comma 1 punto f) dell'art. 136 della L.R. 65/2014 e secondo quanto previsto dal Piano Faunistico Venatorio Regionale, in tutto il territorio comunale. Tali manufatti, soggetti ad autorizzazione da parte della competente struttura regionale, sono consentiti a condizione che:

- non comportino alcuna alterazione permanente dello stato dei luoghi o la trasformazione del bosco e non richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture;
- siano realizzati con materiali leggeri (in legno, con strutture tubolari o con altri materiali tradizionali tipici della zona);
- non comportino volumetrie;
- siano facilmente ed immediatamente rimovibili alla scadenza dell'autorizzazione;
- siano ancorati al suolo senza opere di fondazione;
- non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
- non abbiano superficie superiore a 5 mq.

Nel caso in cui tali manufatti siano dotati di copertura, comunque leggera, che li rendano equiparabili a tettoie con parate laterali, questi non potranno avere un'altezza massima (Hmax) superiore a ml. 2,20; tale limite di altezza non si applica ai manufatti a traliccio in tubolare o pali di legno (altane di caccia).

4. Lungo la rete escursionistica pubblica è consentita la realizzazione di **manufatti per la sosta temporanea degli escursionisti**, privi di qualsiasi dotazione che ne consenta l'uso abitativo, di Superficie Coperta massima pari a 6 mq., aperti su tre lati e posti a distanza minima di 6 km. l'uno dall'altro.

L'installazione dei manufatti è soggetta a stipula di apposita convenzione, qualora siano realizzati da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale, e dovrà rispettare lo schema tipologico e le caratteristiche definite dal Regolamento Edilizio o da apposito Regolamento.

5. L'installazione di **manufatti per l'osservazione naturalistica**, anche connessi con le attività di formazione, studio e sensibilizzazione ambientale, è consentita negli ambiti di reperimento per aree naturali protette e nella Zona Speciale di Conservazione "Monti del Chianti". I manufatti dovranno essere privi di qualsiasi dotazione che ne consenta l'uso abitativo e di Superficie Coperta non superiore a 8 mq.

L'installazione dei manufatti è soggetta a stipula di apposita convenzione, qualora siano realizzati da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale, e dovrà rispettare lo schema tipologico e le caratteristiche definite dal Regolamento Edilizio o da apposito Regolamento.

## Art. 105 Recinzioni dei fondi agricoli

1. Nel territorio rurale sono consentite le recinzioni dei fondi esclusivamente qualora se ne dimostri l'indispensabilità per motivi riconducibili all'attività agricola, quali la protezione delle colture, delle aree nelle quali sono registrati habitat o specie vegetali rari o di interesse fitogeografico, a protezione della fauna allevata dai predatori e dalla fauna selvatica, oltre a quelle previste da normative sovraordinate per impianti tecnologici oppure per la regolamentazione dell'attività venatoria (come nel caso di aree addestramento cani e fondi chiusi). **In particolare sono ammesse recinzioni, sia per il ricovero degli animali allevati sia per la**

suddivisione degli appezzamenti di pascolo turnato, per gli habitat erbacei rigorosamente protetti, come il 6210\* o il 6230\*, per i quali è importante una perdurante azione di pascolo.

2. Sono ammesse esclusivamente recinzioni con rete metallica di altezza non superiore a 2 ml., anche interrata, ma sempre senza opere murarie, sostenuta da pali in legno, semplicemente infissi al suolo; un'altezza massima di 2,50 ml. potrà essere ammessa nel caso di terreno in forte pendio quando le aree da proteggere si trovino a valle della recinzione. I recinti per cavalli possono essere realizzati esclusivamente in pali di legno.

Sono altresì sempre consentite le recinzioni elettrificate antipredatori a difesa della zootecnia.

Le recinzioni dovranno inoltre presentare alla base uno spazio per consentire il passaggio della piccola fauna (in particolare a tutela delle specie o habitat rigorosamente protetti, e comunque gravitanti nell'ambito della ZSC IT5190002, oltre che di quelle oggetto di particolare protezione ai sensi della normativa vigente), oltre a caratteristiche tali da evitarne l'intrappolamento.

3. Per il loro migliore inserimento paesaggistico, le recinzioni di qualsiasi tipo devono rispettare la topografia esistente e porsi quanto più possibile lungo segni di discontinuità presenti, sia colturali e vegetazionali, che morfologici (limiti di colture, strade, sistemazioni del terreno, fossi, balze, ciglionamenti). Esse non possono in alcun modo interrompere tratti di strade pubbliche o di uso pubblico né impedire o ostacolare l'accesso ai tracciati della viabilità storica e devono altresì prevedere comunque varchi di accesso e passaggi gestiti (cancellotti, serrature, sbarre, ecc.), in corrispondenza delle strade poderali.
4. Per ogni tipo di recinzione, quando consentite dalle presenti Norme, dovranno essere comunque previste aperture adeguate e sufficienti all'accesso di mezzi di emergenza per interventi urgenti in caso di incendio o grave calamità naturale. Dovrà altresì essere comunque garantito l'uso pubblico della viabilità minore per escursionismo e altre forme di fruizione del territorio.
5. Il progetto di realizzazione di opere di recinzione – ad eccezione di quelle qualificabili prive di rilevanza edilizia - dovrà essere accompagnato da una documentazione grafica e fotografica adeguata, tale da offrire una sufficiente informazione, oltre che della tipologia di recinzione, di tutte le barriere, cancelli, pavimentazioni ecc., in modo tale da potere valutare la loro compatibilità con l'intorno e la coerenza complessiva del progetto.

## Capo IV Edifici esistenti

### Art. 106 Interventi sugli edifici esistenti

1. Il Piano Operativo, valutando le specifiche caratteristiche e lo stato di conservazione, classifica gli edifici ed i complessi edilizi esistenti nel territorio rurale ed individua le destinazioni d'uso compatibili. Ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente, quale che sia la destinazione d'uso in atto o prevista, ad eccezione di quanto specificato al successivo comma 2 per le aziende agricole, deve sempre osservare i limiti stabiliti dal tipo di disciplina di intervento indicato dalle Tavole di progetto del P.O. o, per edifici, complessi e manufatti non di particolare valore, per i quali le Tavole di progetto del P.O. non riportano una specifica sigla riferita alla disciplina di intervento - compresi quelli legittimi esistenti non cartografati -, i limiti previsti dal tipo di disciplina di intervento t5.
2. Nel caso di edifici aziendali a destinazione d'uso agricola ai quali il P.O. attribuisce la disciplina di intervento t4 o t5, sempreché non sia previsto il mutamento della destinazione d'uso agricola, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 71 commi 1bis e 2 della L.R. 65/2014 e s.m.i., che devono essere considerati alternativi a quelli previsti dalle presenti Norme, ovvero:
  - a) ampliamenti *una tantum* fino ad un massimo di 100 mc. per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo del 10% del volume esistente e comunque non oltre i 300 mc. per gli annessi agricoli;
  - b) trasferimenti di volumetrie che non eccedono per ogni singolo edificio aziendale il 20% del volume legittimamente esistente; i volumi trasferiti non si cumulano tra di loro e non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui al precedente punto a).

Nel caso di demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia si applicano integralmente i criteri insediativi per i nuovi edifici e manufatti rurali riportati all'art. 96 delle presenti Norme.

Qualora ne sia inequivocabilmente dimostrata l'indispensabilità alla funzionalità aziendale e l'impossibilità di una diversa localizzazione, gli ampliamenti di cui alla lettera a) sono ammessi anche nel caso di annessi agricoli con disciplina di intervento t3.

#### **Art. 107 Disposizioni per gli interventi riguardanti i caratteri degli edifici**

1. Per gli edifici di origine rurale e di antica formazione esistenti dovranno essere mantenuti e/o ripristinati i caratteri rurali, non ammettendo elementi costruttivi, di arredo o decoro riconducibili a contesti urbani o comunque estranei, anche nelle strutture e negli spazi di pertinenza, così come indicato al successivo art. 113.
2. Negli interventi di recupero si dovranno eliminare le forme di degrado tipologico esistenti e gli eventuali manufatti incongrui e risanare le forme di alterazione e di inquinamento ambientale presenti. Inoltre devono essere conservati e recuperati gli elementi architettonici qualificanti degli edifici e degli spazi aperti e il loro uso, le pavimentazioni, i materiali, i manufatti e le tecnologie più tipiche.
3. Negli interventi edilizi relativi a edifici di matrice storica si dovrà comunque prevedere il riutilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali; non sono ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali ed elementi:
  - architravi o archi in cemento a vista nelle aperture;
  - parapetti in cemento armato a vista;
  - intonaci in malta di cemento;
  - persiane in alluminio anodizzato verniciato;
  - avvolgibili e rotolanti;
  - canne fumarie in cemento a vista o materiale analogo.

#### **Art. 108 Disposizioni specifiche per il frazionamento degli edifici per finalità residenziali**

1. Nei frazionamenti per la destinazione d'uso residenziale si dovrà sempre considerare il grado di integrità materiale formale e la consistenza dell'edificio fatto oggetto dell'intervento.

Per gli edifici di pregio architettonico o di valore storico documentale, ai quali il P.O. attribuisce la disciplina di intervento t1, t2 o t3, dovrà essere restituito un adeguato rilievo architettonico e una documentazione fotografica generale e di dettaglio, sulla base dei quali si dovrà redigere una relazione interpretativa dei caratteri storici, tipologici e architettonici dell'edificio o del complesso, con la finalità precipua di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale, il grado di organicità esistente o meno tra le varie parti. In tali casi gli interventi di frazionamento non devono comportare comunque modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali.
2. Nei frazionamenti residenziali è necessario:
  - a) che le unità immobiliari residenziali originate nel complesso edilizio (inteso come insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile), risultino con una Superficie edificabile (o edificata) (SE) media non inferiore a 80 mq.;
  - b) che per ciascuna unità immobiliare residenziale siano mantenuti adeguati locali ad uso di rimessa, cantina o deposito e come spazi accessori per una superficie di almeno 8 mq.; tali locali potranno essere costituiti da manufatti accessori esistenti nel resede di pertinenza o reperiti al piano terreno dell'edificio, preferibilmente con accesso diretto all'esterno.
3. Nel caso di realizzazione, all'interno dello stesso complesso rurale, di più unità funzionali, non è ammessa la formazione di aree di pertinenza fondiaria distinte, con separazioni fisiche di qualunque natura, ma dovrà essere individuata una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del contesto. Per il resede di pertinenza dovranno essere sempre osservate le prescrizioni di cui al successivo art. 113.

## Art. 109 Usi compatibili degli edifici esistenti

1. Per gli edifici esistenti nel territorio rurale del Comune di Figline e Incisa Valdarno, fermo restando quanto disposto dalla L.R. 65/2014 in merito alle limitazioni al mutamento della destinazione agricola e gli obblighi sottoscritti e fatte salve le destinazioni d'uso specificamente individuate nelle Tavole di progetto del P.O. e le ulteriori prescrizioni riferite ai singoli ambiti, valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) per gli edifici a destinazione d'uso agricola, gli usi consentiti sono quelli di abitazioni **rurali**, annessi e depositi di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole ed agriturismo, nei limiti delle discipline d'intervento del precedente art. 106, da osservarsi anche nell'ambito dei P.A.P.M.A.A.;  
per le abitazioni rurali è sempre possibile il cambio di destinazione d'uso verso la residenza civile e sono inoltre ammesse le attrezzature di servizio pubbliche, le attività direzionali e di servizio, le attività artigianali ed in particolare l'artigianato di servizio e l'artigianato di produzione di beni artistici;
  - b) per gli alloggi di tipo agriturismo, laddove scaduti i termini del vincolo alla destinazione d'uso, sono ammessi i seguenti usi:
    - se gli edifici presentano caratteri di interesse storico architettonico o documentale (discipline di intervento t1, t2 e t3), è possibile il cambio di destinazione d'uso verso la residenza civile, alle condizioni dettate dalle presenti Norme al successivo art. 110; sono inoltre ammesse le altre attività di servizio, di cui alla precedente lettera a) e i laboratori di artigianato di produzione di beni artistici ed artigianato tradizionale (antichi mestieri);
    - se gli edifici sono recenti e privi di interesse storico architettonico o documentale o tipologico (discipline di intervento t4 e t5), sono ammesse le attività di servizio, quali quelle di strutture associative nei settori socio-sanitario e culturale, i laboratori di artigianato di produzione di beni artistici ed artigianato tradizionale (antichi mestieri) e gli altri usi di cui alla successiva lettera d) e le attività direzionali e di servizio quali le strutture di assistenza sociale e sanitaria, i centri per la cura e la riabilitazione, le case di riposo e le residenze protette e i centri per la formazione aziendale e i centri di informazione e formazione culturale e/o ambientale;
  - c) per gli edifici strumentali agricoli o attualmente con altre destinazioni con discipline di intervento t1, t2 o t3, per il particolare pregio o rappresentatività dell'edificio, sono ammesse le destinazioni d'uso di residenza civile e le altre destinazioni di cui al precedente punto a);
  - d) per gli edifici strumentali agricoli con discipline di intervento t4 o t5 è ammesso il mutamento di destinazione d'uso ad attrezzature di servizio pubbliche, attività direzionali e di servizio, laboratori di artigianato di produzione di beni artistici ed artigianato tradizionale (antichi mestieri), oltre alle attività di servizi per l'agricoltura, per l'ambiente e manutenzioni ambientali, attività di trasformazione di prodotti agricoli, forestali e allevamento;
  - e) per i complessi storici di grandi dimensioni (**SE complessivamente non inferiore a 3.000 mq.**) nel territorio rurale (**con discipline di intervento di tipo t1, t2 o t3**), al fine di mantenere l'unitarietà degli spazi e per i valori che rappresentano, sono consentite, **tramite la redazione di un piano attuativo**, le destinazioni d'uso per attività turistico-ricettive e per attività direzionali e di servizio, quali le strutture di servizi di assistenza sociale e sanitaria, i centri per la cura e la riabilitazione, le case di riposo e le residenze protette e i centri per la formazione aziendale e i centri di informazione e formazione culturale e/o ambientale;
  - f) per gli edifici a destinazione d'uso **prevalentemente** residenziale, oltre **alla residenza e** alle strutture turistiche extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, sono ammesse anche le attrezzature di servizio pubbliche e le attività direzionali e di **servizio**;
  - g) per gli edifici destinati ad attività turistico-ricettive è consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa approvazione di specifico Piano di Recupero, per le attività direzionali e di servizio quali le strutture di assistenza sociale e sanitaria, i centri per la cura e la riabilitazione, le case di riposo e le residenze protette e i centri per la formazione aziendale e i centri di informazione e formazione culturale e/o ambientale;
  - h) per gli altri edifici sono ammesse attività compatibili con il contesto rurale ovvero attività direzionali e di servizio (quali servizi per l'agricoltura, per l'ambiente e manutenzioni ambientali, magazzini e depositi, attività di trasformazione di prodotti agricoli, forestali e allevamento); è possibile anche il riutilizzo a fini agricoli, ai sensi e nei modi di cui all'art. 75 della L.R. 65/2014.

Il riutilizzo a fini residenziali con interventi comunque non eccedenti la disciplina di intervento t4 potrà essere ammesso anche nel caso di fabbricati con discipline di intervento t4 o t5 esclusivamente se appartenenti a contesti edificati già caratterizzati dalla prevalenza della destinazione residenziale nel rispetto delle seguenti condizioni, in aggiunta a quanto previsto all'art. 110, e fermo restando quanto stabilito al successivo comma 3:

- nel contesto di intervento deve essere presente almeno un edificio principale per il quale la destinazione residenziale non sia esito di mutamento di destinazione di un annesso rurale ma sia in tutto o in parte la destinazione originaria come abitazione rurale o civile; l'edificio oggetto di cambio d'uso deve essere posizionato in un intorno di massimo 30 ml. dall'edificio principale con destinazione residenziale;
- il volume totale fuori terra e/o seminterrato dell'edificio oggetto di cambio d'uso non deve essere superiore a 600 mc.;
- per ciascun edificio il numero di alloggi derivanti dall'intervento di cambio d'uso non deve essere superiore a due;
- l'intervento non può comportare la riduzione delle superfici accessorie di pertinenza delle abitazioni esistenti;
- l'intervento non può comportare la realizzazione di nuove infrastrutture (viabilità e/o reti infrastrutturali) o il frazionamento del resede;

nel caso di fabbricati con destinazione artigianale è ammessa la demolizione con ricostruzione dell'intero edificio nella stessa collocazione, senza incremento di volume e senza aumento del numero di piani esistente, con le modifiche alla sagoma necessarie per il raggiungimento dei requisiti minimi di altezza dei vani abitabili richiesti dalle norme igienico-sanitarie e/o per la realizzazione di tipologie di coperture più coerenti al contesto.

2. Nel caso di interventi di recupero per attività turistico-ricettive sono compatibili anche:

- gli usi per le attività di somministrazione di alimenti e bevande, esclusivamente nei locali posti al piano terreno ed in ambiti facilmente accessibili da strade pubbliche;
- gli usi per le attività sportive e ricreative, purché sia assicurata l'unitarietà gestionale e strutturale tra queste e le strutture ricettive.

3. I manufatti pertinenziali devono rimanere funzionalmente connessi all'edificio principale.

Il mutamento della destinazione d'uso di manufatti minori e fabbricati non assimilabili ad edifici (tettoie, semplici coperture a protezione di prodotti o macchinari, manufatti parzialmente chiusi, serre, strutture di ricovero per animali...), anche se condonati, così come manufatti inconsistenti e/o realizzati con materiali impropri e fatiscenti, comunque autorizzati, è ammesso nel caso in cui tali manufatti siano utilizzati come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione o di altre destinazioni d'uso degli edifici principali e/o a supporto degli spazi di pertinenza.

~~I manufatti minori in muratura di interesse storico documentale devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive.~~

~~I manufatti minori di nessun valore o realizzati con materiali precari o incongrui — sempreché legittimi — possono essere demoliti e ricostruiti come Superficie accessoria (SA), senza alcuna alterazione di superficie e/o altezza, nel resede di pertinenza, anche in diversa collocazione, purché finalizzata alla complessiva razionalizzazione ed al riordino degli spazi e delle funzioni pertinenziali, evitando di impegnare vedute panoramiche. Non è comunque ammessa la ricostruzione in adiacenza a edifici con disciplina di intervento t1, t2 o t3. I materiali impropri e fatiscenti dovranno in ogni caso essere rimossi e sostituiti con materiali analoghi di buona qualità.~~

#### **Art. 110 Condizioni al mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti**

1. Il mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti è consentito alle condizioni di cui alla Sezione IV della L.R. 65/2015 e s.m.i.
2. Le unità immobiliari residenziali originate nel complesso edilizio (insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile) devono risultare con una Superficie edificabile (o edificata) (SE) media non inferiore a 80 mq., comprese le superfici accessorie (SA) richieste. Non è comunque ammesso il mutamento di destinazione d'uso di edifici isolati con Superficie



edificabile (o edificata) (SE) inferiore a 70 mq. o, nel caso di edifici isolati con disciplina di intervento t1, t2 o t3, con SE inferiore a 60 mq.

3. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso a residenza non sono consentiti nuovi ulteriori volumi per la conduzione del fondo e per il ricovero di mezzi; tali spazi dovranno essere ricavati dai volumi esistenti. Per ciascuna unità immobiliare con resede autonomo o condominiale deve pertanto essere dimostrata la disponibilità di adeguati locali accessori per una superficie di almeno 8 mq.; tali locali potranno essere costituiti da manufatti accessori esistenti nel resede di pertinenza o reperiti al piano terreno dell'edificio, preferibilmente con accesso diretto all'esterno. Tale dotazione non è richiesta nel caso dell'unità immobiliare esito di cambio d'uso di un edificio isolato con Superficie edificabile (o edificata) (SE) inferiore a 80 mq.
4. Il cambiamento di destinazione d'uso è comunque attuabile solo nel caso in cui l'area di intervento sia dotata o venga contestualmente dotata delle infrastrutture e dei servizi necessari per il nuovo uso previsto; ogni progetto di intervento dovrà pertanto definire il complesso delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione – comprensive delle modalità dell'approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e liquame, trattamento rifiuti domestici, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti, sistemazioni esterne e aree di parcheggio – che si intendono realizzare, con la specificazione degli ambiti di utilizzazione pubblica e privata. Eventuale nuova viabilità, da ammettersi esclusivamente nel caso di modesti tratti di raccordo alla viabilità principale, sarà realizzata con caratteri tipici della maglia podereale.
5. Gli edifici e le unità immobiliari che cambiano destinazione d'uso dovranno essere collegati ad aree di pertinenza corrispondenti alla porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile, così come definita al comma 3 dell'art. 83 della L.R. 65/2014 e s.m.i.
6. L'individuazione della pertinenza degli edifici che cambiano destinazione d'uso non deve determinare la creazione di rilevanti cesure con il paesaggio agrario circostante. In particolare si deve tenere conto dell'andamento morfologico del terreno, del reticolo idrografico superficiale e della configurazione dell'ordinamento culturale e del manto vegetale preesistente; sulla base dell'individuazione di tali riferimenti, verrà definita di volta in volta l'estensione e la perimetrazione più adeguata dell'area di pertinenza, in riferimento alla individuazione dei confini naturali (siepi, scarpate, ecc.) e alla conformazione particellare, sempre se compatibile con l'andamento morfologico del terreno.
7. Possono essere considerate opere di sistemazione ambientale quelle opere volte a:
  - garantire la sistemazione idraulico-agraria del fondo con eventuale ripristino del reticolo idraulico di superficie;
  - garantire la tutela ed il mantenimento della viabilità minore pubblica e di uso pubblico;
  - tutelare e mantenere in vita le alberature monumentali così come disposto con apposita legge regionale;
  - tutelare e mantenere in vita la vegetazione di interesse ambientale e paesaggistico, come ad esempio la vegetazione ripariale, i filari e le siepi arboreo-arbustive e gli oliveti tradizionali;
  - conservare i terrazzamenti collinari storici e qualunque altro segno del paesaggio agrario consolidato, ogni componente del reticolo idrografico superficiale;
  - ripristinare aree degradate, ove siano riconoscibili fenomeni di erosione o mal utilizzo dei suoli, privilegiando la rimessa a coltura e valorizzando le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali;
  - recuperare tabernacoli, edicole, piccoli edifici religiosi, elementi di raccolta delle acque o altri elementi di valore storico, architettonico o culturale presenti all'interno dell'area di pertinenza di edifici o all'interno delle proprietà.

## Capo V Pertinenze degli edifici

### Art. 111 Locali pertinenziali interrati e seminterrati

1. La realizzazione di ~~nuovi locali interrati pertinenziali~~ **nuove cantine** (ad eccezione di quelli a servizio delle attività produttive agricole), ~~fermo restando quanto definito per il~~ **ove ammessa dal** tipo di disciplina di intervento, nel territorio rurale ~~è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:~~
  - ~~la realizzazione di cantine e locali totalmente interrati, non destinati alla presenza continuativa di persone e con Altezza utile (HU) non superiore a 2,40 ml. — comunque non destinate ad autorimesse pertinenziali~~ è consentita **entro la Superficie Coperta dell'edificio** con accesso interno;
  - l'accesso esterno **al piano interrato o seminterrato** è consentito solo nel caso in cui ciò non comporti la modifica del profilo originario del suolo o la realizzazione di rampe, ovvero in presenza di terrapieni, salti di quota e dislivelli esistenti, comportanti solo minime alterazioni della morfologia dei luoghi.
2. Nel territorio rurale la realizzazione di locali interrati da adibire ad autorimessa è consentita **per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del Piano Operativo nel rispetto delle seguenti condizioni:**
  - **assenza di soluzioni alternative che prevedano l'utilizzo di spazi esistenti;**
  - **solo nel caso in cui, a causa del** presenza di dislivello dei vari punti della quota originaria dello stato dei luoghi, **tale che** il percorso di accesso all'autorimessa non necessiti di movimenti di terra significativi, né tantomeno di **realizzazione di rampe**, salvo eventuali brevi tratti di raccordo senza impatti rilevanti sulla conformazione esistente del suolo;
  - **rapporto massimo di 1 mq./3 mq. di Superficie edificabile (o edificata) (SE); la superficie si intende riferita alla relativa Superficie accessoria (SA) misurata al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio e comprensiva degli spazi di manovra; nella verifica del rapporto massimo dovranno essere computate eventuali autorimesse esistenti;**
  - **altezza utile (HU) non superiore a 2,40 ml.;**
  - **vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento.**

**In tale caso le superfici non potranno comunque eccedere le dotazioni minime di parcheggio, definite all'art. 28 delle presenti Norme e dovranno avere caratteristiche tali da essere escluse dal computo della Superficie edificabile (o edificata) (SE). Per gli edifici con disciplina di intervento t1 tutelati ai sensi della parte seconda del D.lgs. 42/2004 sarà comunque necessario il parere della Soprintendenza, mentre per gli edifici con o le porzioni di edifici ai quali si applica disciplina di intervento t2 l'autorimessa potrà essere realizzata solo all'esterno del resede storico riconosciuto.**
3. ~~Fermo restando quanto definito per ciascun tipo di disciplina di intervento, è ammessa la realizzazione di volumi tecnici completamente interrati delle dimensioni strettamente necessarie a contenere ed a consentire l'accesso delle apparecchiature e degli impianti tecnologici ed è altresì consentita la realizzazione di cisterne interrate per la raccolta di acque meteoriche.~~ La realizzazione dei **di eventuali** volumi tecnici **interrati** non può comportare in nessun caso la realizzazione di rampe di accesso o l'alterazione della morfologia e del profilo dei **terreni**.
4. Eventuali interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati dovranno in ogni caso essere realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.

### Art. 112 Piscine pertinenziali, campi da tennis e simili

1. Nel territorio rurale la progettazione delle piscine, dei campi da tennis e attrezzature sportive simili a carattere pertinenziale, ferme restando le esclusioni di cui alle presenti Norme, dovrà garantire l'inserimento adeguato nel paesaggio, con le minori alterazioni possibili dei caratteri dell'insediamento e del contesto rurale, rispettando l'orografia e la morfologia del terreno, il reticolo idrografico superficiale, i tracciati viari ed i sentieri storici ed i segni della tessitura agraria nonché le alberature d'alto fusto di pregio.



La valutazione della loro compatibilità dovrà essere resa possibile attraverso la presentazione di una documentazione grafica e fotografica adeguata, tesa ad illustrare l'inserimento dei manufatti nel contesto paesaggistico-territoriale; dovranno essere puntualmente descritte le trasformazioni previste e le azioni per favorire l'attenuazione della loro presenza nel paesaggio, oltre ad una precisa e dettagliata descrizione di tutti i materiali costruttivi e degli assetti vegetazionali esistenti e che si intendono realizzare (muri di contenimento, ciglionamenti, allineamenti, filari, alberature, siepi, ecc.).

2. Per le piscine valgono le seguenti disposizioni:

- è consentita la realizzazione di piscine pertinenziali se completamente interrata ed ove per l'approvvigionamento sia dimostrato l'esclusivo utilizzo di acqua non destinata al consumo umano e con tecniche di trattamento e gestione tese al risparmio idrico, fermo restando il rispetto dei criteri di qualità indicati dall'Allegato D al D.P.G.R. n. 54/R del 13/05/2015;
- **per gli edifici e i complessi con disciplina di intervento di tipo 1, 2, 3 e 4 (t1, t2, t3 e t4) non è ammessa la realizzazione di più di una piscina per ogni edificio o complesso edilizio a carattere unitario, indipendentemente dalla pluralità degli usi ospitati nell'edificio o complesso edilizio o delle unità immobiliari in essi esistenti o derivanti da eventuale frazionamento; il richiedente dovrà pertanto allegare al progetto una liberatoria degli eventuali altri proprietari in cui, assentendo alla realizzazione della piscina, essi rinunciano contestualmente a realizzarne altre all'interno della pertinenza dello stesso edificio o complesso edilizio a carattere unitario; nel caso alla data di adozione del Piano Operativo siano già presenti una o più piscine, non è consentita la realizzazione di ulteriori piscine;**
- la piscina dovrà essere localizzata in chiaro rapporto con l'immobile di cui costituisce pertinenza e comunque a distanza non superiore a 50 ml., mentre solo nel caso in cui si dimostri il miglioramento del suo inserimento ambientale e paesaggistico, potrà essere ammessa una distanza maggiore ma comunque non superiore a 75 ml.;
- la vasca della piscina potrà avere dimensioni d'ingombro massime pari a 120 mq.;
- se a servizio di strutture turistico ricettive (alberghi o residenza turistico-alberghiere) con oltre 40 posti letto è ammessa una superficie massima della vasca di 180 mq.; le strutture con destinazione d'uso turistico ricettiva alberghiera e le strutture agrituristiche potranno altresì prevedere anche una piscina in aggiunta, con superficie massima di 20 mq.;
- la forma della piscina dovrà essere in armonia con il contesto; la forma dell'invaso dovrà essere preferibilmente rettangolare, mentre altre forme sono consentite allo scopo esclusivo di meglio adeguarsi alle caratteristiche del sito per minimizzare i movimenti di terra;
- il rivestimento della vasca dovrà integrarsi con il contesto e scelto nelle tonalità neutre congrue all'ambiente, nei colori della sabbia o nelle tonalità del verde, dal grigio verde al verde bottiglia, escludendo comunque il colore azzurro;
- per le piscine a servizio delle residenze eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 1,20 ml. ed essere realizzate in lastre di pietra locale o in cotto o legno, mentre uno solo dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità massima di 2 ml.; nel caso di piscine a servizio di strutture agrituristiche o turistico-ricettive valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi;
- il vano tecnico, se di nuova realizzazione, dovrà essere prevalentemente interrato; è comunque esclusa la possibilità di realizzazione di accessi mediante percorsi in trincea;
- non è consentita la recinzione degli impianti fatto salvo il rispetto della normativa vigente nel caso di piscine a servizio di strutture agrituristiche o turistico-ricettive.

**In alternativa è consentita la realizzazione di bio-piscine nella dimensione d'ingombro massima per la vasca di 60 mq. e nel numero massimo di una per ogni edificio o complesso edilizio a carattere unitario, purché siano adatte alla morfologia del terreno e sia garantita la massima integrazione con il paesaggio del luogo nel quale sono inserite. Con bio-piscina o piscina naturale si intende un involucro contenente acqua, trattenuta da una o più membrane isolanti, nel quale non sono utilizzati prodotti chimici o disinfettanti per sterilizzare l'acqua, quindi la pulizia dell'acqua è realizzata semplicemente con il movimento dell'acqua attraverso filtri biologici e piante fitodepuranti. Anche nel caso di realizzazione di una bio-piscina non è ammessa la realizzazione di più di una piscina per ogni edificio o complesso edilizio a carattere unitario, indipendentemente dalla pluralità degli usi ospitati nell'edificio o complesso edilizio o delle unità immobiliari in essi esistenti o derivanti da eventuale frazionamento; il richiedente dovrà pertanto allegare al progetto una liberatoria degli eventuali altri proprietari in cui, assentendo alla realizzazione della bio-piscina, essi**

rinunciano contestualmente a realizzarne altre (piscine di tipo tradizionale o bio-piscine) all'interno della pertinenza dello stesso edificio o complesso edilizio a carattere unitario; nel caso alla data di adozione del Piano Operativo siano già presenti una o più piscine, non è consentita la realizzazione di ulteriori piscine, siano esse di tipo tradizionale o bio-piscine.

3. Per campi da tennis e simili valgono le seguenti disposizioni:

- devono essere evitate opere di rimodellamento del suolo (scavi e rinterrati) che comportino una alterazione significativa della situazione preesistente;
- deve essere dimostrato un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua per le innaffiature ed altre necessità, senza carico per l'acquedotto pubblico;
- i campi da gioco devono essere realizzati preferibilmente in terra rossa o prato; nel caso di realizzazione in materiale sintetico saranno privilegiati sottofondi non permanenti e finiture di colore verde;
- non è consentita la copertura dei campi da gioco, salvo il caso di installazione di coperture stagionali.

### **Art. 113 Interventi e sistemazioni pertinenziali degli edifici nel territorio rurale**

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

Nel caso degli edifici e dei complessi di pregio architettonico e/o di valore storico-documentale o comunque di matrice storica, come definiti all'art. 86, esse sono individuate nelle Tavole di progetto del P.O. in scala 1:10.000.

Tali pertinenze non hanno alcun riferimento all'area di pertinenza così come definita al comma 3 dell'art. 83 della L.R. 65/2014 e s.m.i., disciplinata dall'art. 110.

2. Negli interventi pertinenziali nel territorio rurale si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere conservati gli elementi di organizzazione degli spazi aperti quali viali alberati, viabilità podereale, piantate residue, piante arboree e siepi;
- sono ammessi interventi di riassetto e sistemazione generale dell'area di cui al comma 1, nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde, dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale; saranno pertanto da evitare disegni ispirati ai giardini di tipo ottocentesco e specie estranee al contesto rurale locale;
- dovrà essere evitata la trasformazione indistinta degli spazi aperti con caratteri architettonici e arredi propri dei contesti urbani o comunque estranei all'ambiente rurale;
- nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali, con l'esclusione di mattonelle in cemento, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e altri elementi estranei e non consoni al contesto rurale; dovranno in ogni caso essere privilegiati percorsi, sia carrabili che pedonali, non pavimentati, limitando a quanto strettamente necessario agli accessi l'impermeabilizzazione degli spazi; è consentita, solo in prossimità degli edifici, la realizzazione di nuovi lastricati per marciapiedi, ove non esistenti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali di testimonianze simili individuate nella stessa zona, per una profondità massima di 1,50 ml.; le aie lastricate devono essere mantenute in essere, prevedendo - ove necessario - il ripristino delle parti mancanti, attraverso la posa di identico materiale; sono da evitare sistemazioni mutate da contesti estranei o urbani (prato all'inglese, lastre di porfido irregolari, elementi autobloccanti in cemento, ecc.);
- i cavi elettrici e telefonici e qualsiasi altro tipo di conduttura dovranno essere interrati o in traccia nelle murature, evitando in particolare l'attraversamento con linee aeree di strade, cortili e giardini.

3. Nelle aree circostanti i fabbricati è consentita l'individuazione di posti auto, da localizzarsi nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza e comunque posizionati sul terreno in modo da limitare al minimo i movimenti di terra e l'esposizione paesaggistica, garantendo il mantenimento della permeabilità del suolo. Potranno essere valutate localizzazioni esterne all'ambito di immediata prossimità agli edifici,

purché lungo la viabilità esistente, quando siano dimostrate come soluzioni migliorative. Al fine di schermare le auto in sosta è consentita l'installazione di manufatti privi di rilevanza edilizia.

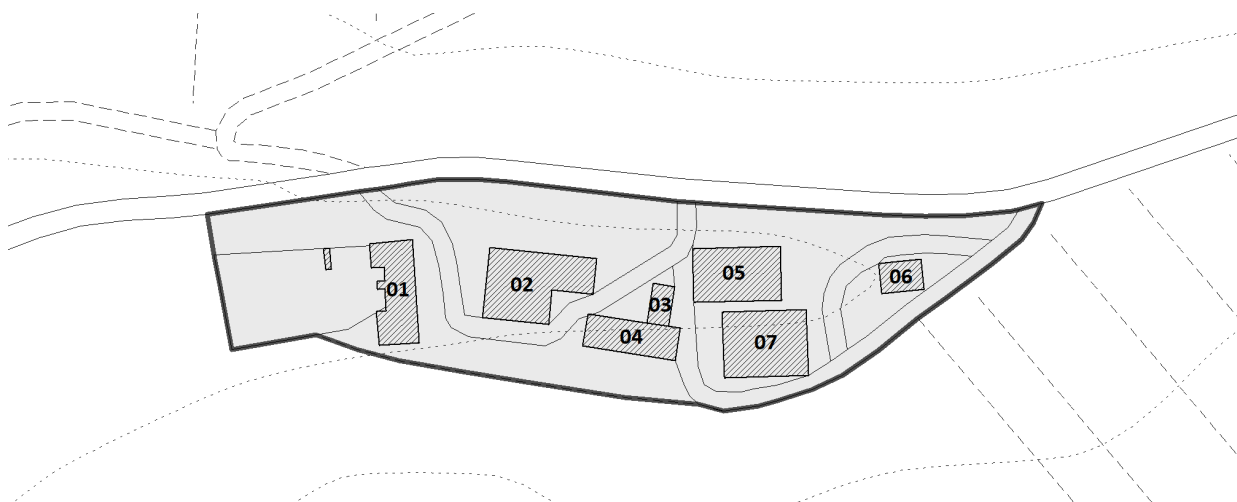
Non è ammessa la realizzazione di tettoie diverse da quelle comprese tra i manufatti agricoli specificamente disciplinati al Capo III del Titolo VII delle presenti Norme, ad eccezione di tettoie fotovoltaiche **per il riparo delle autovetture** poste in maniera isolata nel resede di pertinenza, che non devono interessare le strutture dell'edificio principale, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nel caso di edifici residenziali monofamiliari devono avere ingombro planimetrico a terra non superiore a 25 mq. per ogni unità immobiliare; nel caso di più unità immobiliari la realizzazione deve essere riferita all'intero complesso edilizio e subordinata alla presentazione di un progetto unitario, fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;
  - nel caso di edifici con destinazione d'uso turistico-ricettiva o agrituristici è consentita la installazione di una tettoia per ogni camera o unità immobiliare/abitativa, con ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mq., fino ad un massimo di complessivi ~~75~~ 105 mq.;
  - l'altezza utile (HU) di tali manufatti non dovrà essere superiore a 2,70 ml.; è sempre ammessa la sporgenza massima di 0,20 ml. per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta massima consentita;
  - la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo e non può essere tamponata;
  - la pavimentazione è ammessa in semplice terra battuta o manto di ghiaia pressata o con la tecnica della ghiaia lavata se utilizzata anche per i percorsi carrabili.
4. Nelle aree circostanti i fabbricati sono inoltre consentite le aree ludiche senza fini di lucro, quali sistemazioni di spazi esterni per il gioco e il tempo libero attraverso l'installazione di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie, con esclusione del resede di pertinenza di edifici e complessi con disciplina di intervento t1 o t2.
5. Fermo restando il divieto di realizzare recinzioni o partizioni all'interno di un resede in origine unitario, per le recinzioni si dovranno rispettare le seguenti disposizioni:
- potranno essere localizzate in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante;
  - sono consentite recinzioni in rete metallica con altezza massima di 2,20 ml. e contestuale messa a dimora di siepi realizzate con specie locali e autoctone o naturalizzate oppure in legno con altezza massima di 1,50 ml.; sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione di quelle preesistenti;
  - per gli ingressi è vietato l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti, per caratteristiche tecniche, dimensioni e tipo, il loro ruolo e la funzione da assolvere.

## **Capo VI Aree nel territorio rurale con disciplina specifica**

### **Art. 114 Aree con disciplina specifica nel territorio rurale della U.T.O.E. 1 di Burchio e Palazzolo**

#### **1. SR1.01 Bifolcheria**



Edifici 01, 02, 03 e 05: disciplina di intervento di tipo 2 (t2);

edificio 04: disciplina di intervento di tipo 3 (t3), tutelando in particolare il portale con cornice in pietra e i muri a retta che consentono l'accesso, con eliminazione delle superfetazioni;

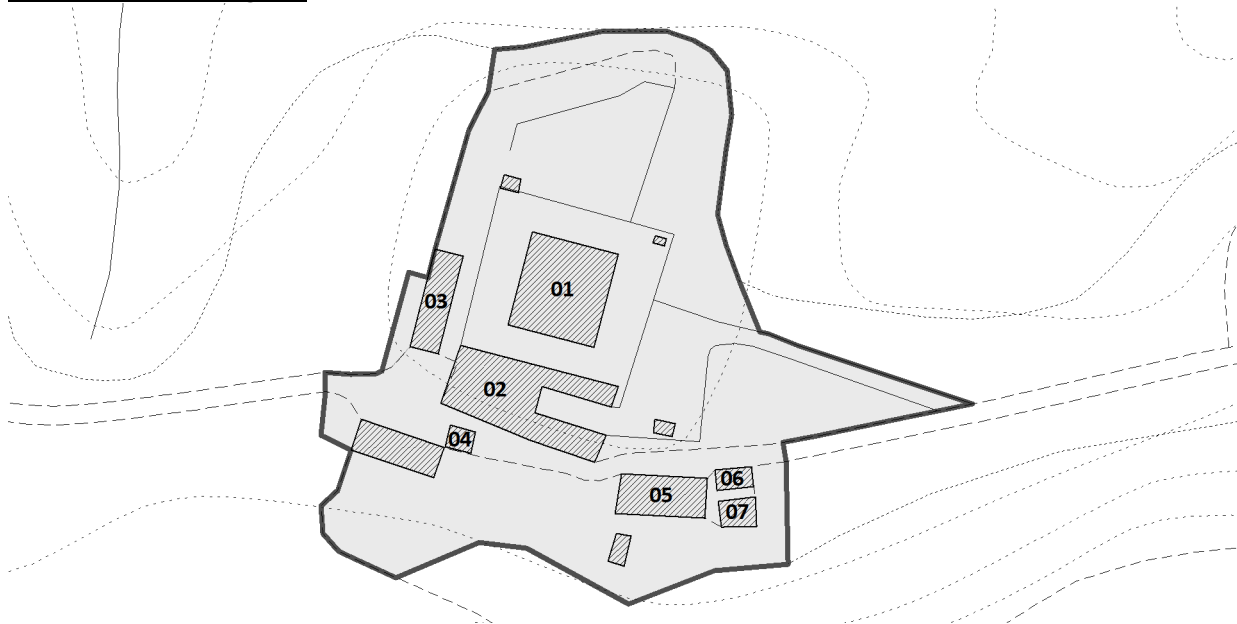
edificio 06: disciplina di intervento di tipo 3 (t3), con ripristino delle parti crollate;

edificio 07: disciplina di intervento di tipo 4 (t4) senza mutamento della destinazione d'uso; al fine di garantire un migliore inserimento paesaggistico è altresì ammessa la demolizione e ricostruzione con tipologia, materiali e tecnologie adeguati al contesto, purché nell'ambito di stretta pertinenza dell'edificio preesistente e preferibilmente nello stesso sedime, per una Superficie edificabile (SE) massima non superiore al 30% della SE esistente e con altezza massima di due piani ed in tale caso sono ammesse le destinazioni d'uso previste al comma 1 lettera a) dell'art. 109 delle presenti Norme.

La pertinenza dovrà essere riqualificata rimuovendo i manufatti precari e incongrui.

Nell'area è individuata un'evidenza archeologica con potenziale archeologico 2, id 35 33 dello Schedario (classe di rischio archeologico basso).

## 2. SR1.02 Fattoria di Bagnani



Edifici 01, 02, 05 e 06: disciplina di intervento di tipo 2 (t2);

edifici 03 e 04: disciplina di intervento di tipo 3 (t3), con eliminazione delle superfetazioni; è ammesso il recupero della tettoia adiacente all'edificio 03, anche attraverso il rifacimento con l'impiego di materiali diversi da quelli attuali purché coerenti al contesto rurale e mantenendo la stessa conformazione (tettoia con struttura puntiforme libera su tre lati senza tamponamenti);

edificio 07: disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

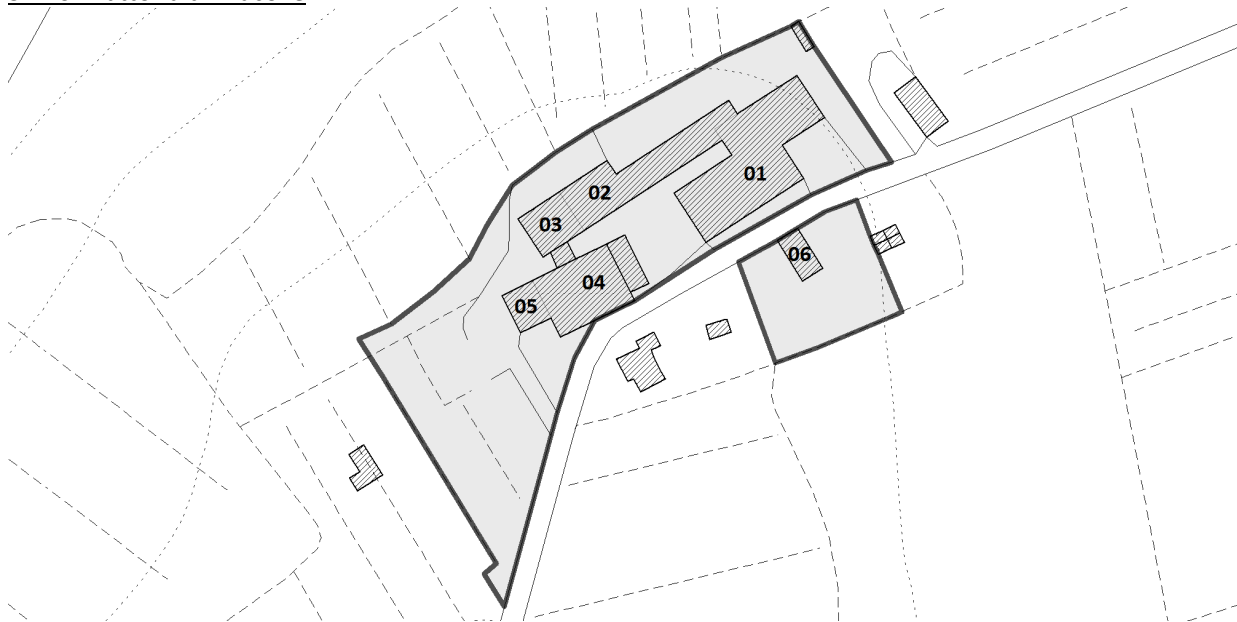
La pertinenza dovrà essere accuratamente tutelata negli elementi di pregio e di valore storico-documentale, in particolare il terrapieno con i muri a retta, le rampe e le scalinate, la corte in pietra e il parco, nonché gli

antichi locali seminterrati (come la cisterna in pietra nella parte sud); dovranno inoltre essere rimossi i manufatti precari e incongrui.

Nella ricognizione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 del PIT/PPR l'area risulta individuata in parte come boscata.

#### **Art. 115 Aree con disciplina specifica nel territorio rurale della U.T.O.E. 2 di Incisa**

##### **1. SR2.01 Fattoria di Tracolle**



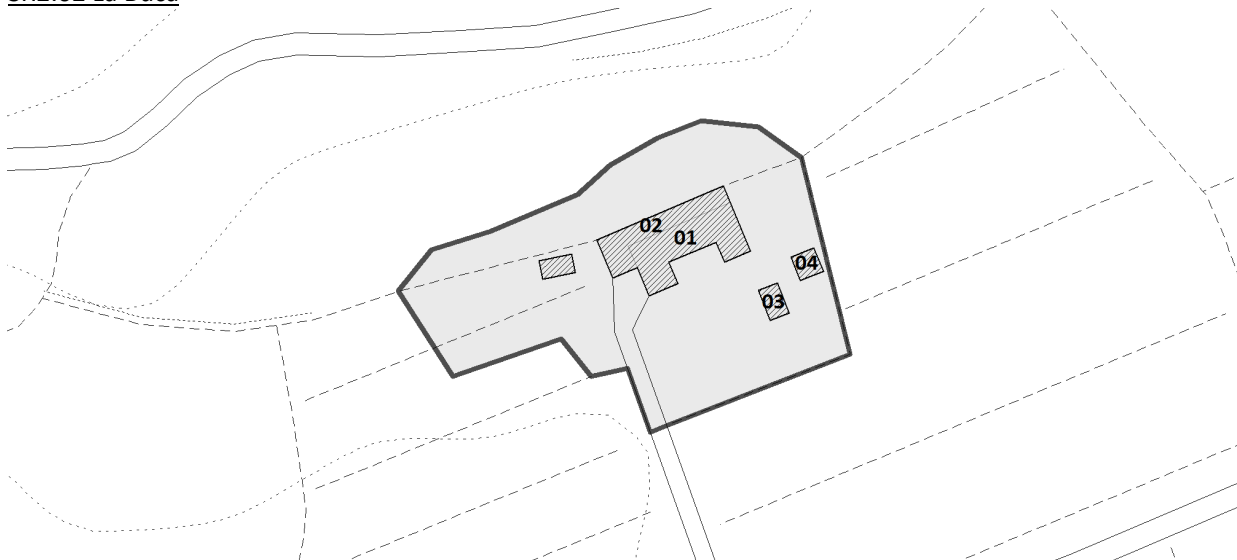
Edifici 01 e 06: disciplina di intervento di tipo 2 (t2);

edifici 02 e 04: disciplina di intervento di tipo 3 (t3), con eliminazione delle superfetazioni;

edifici 03 e 05: disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

La pertinenza dovrà essere riqualificata rimuovendo i manufatti precari e incongrui e le pavimentazioni non adeguate al contesto; dovrà invece essere tutelata la pavimentazione in pietra davanti all'ingresso principale della villa.

##### **2. SR2.02 La Buca**



Edificio 01: disciplina di intervento di tipo 2 (t2);

edificio 02: disciplina di intervento di tipo 3 (t3);

edifici 03 e 04: disciplina di intervento di tipo 4 (t4), con impiego di materiali e tecnologie adeguati al contesto.

### 3. SR2.03 Incisa località i Piani

area di recupero di un'ex discarica di II categoria di rifiuti inerti con procedimento di bonifica in corso.

## **Art. 116 Aree con disciplina specifica nel territorio rurale della U.T.O.E. 3 di Figline**

### 1. SR3.01 Campeggio in località Norcenni

Agli edifici di antica formazione di valore storico-documentale (01÷07) - indicati nell'immagine successiva - è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

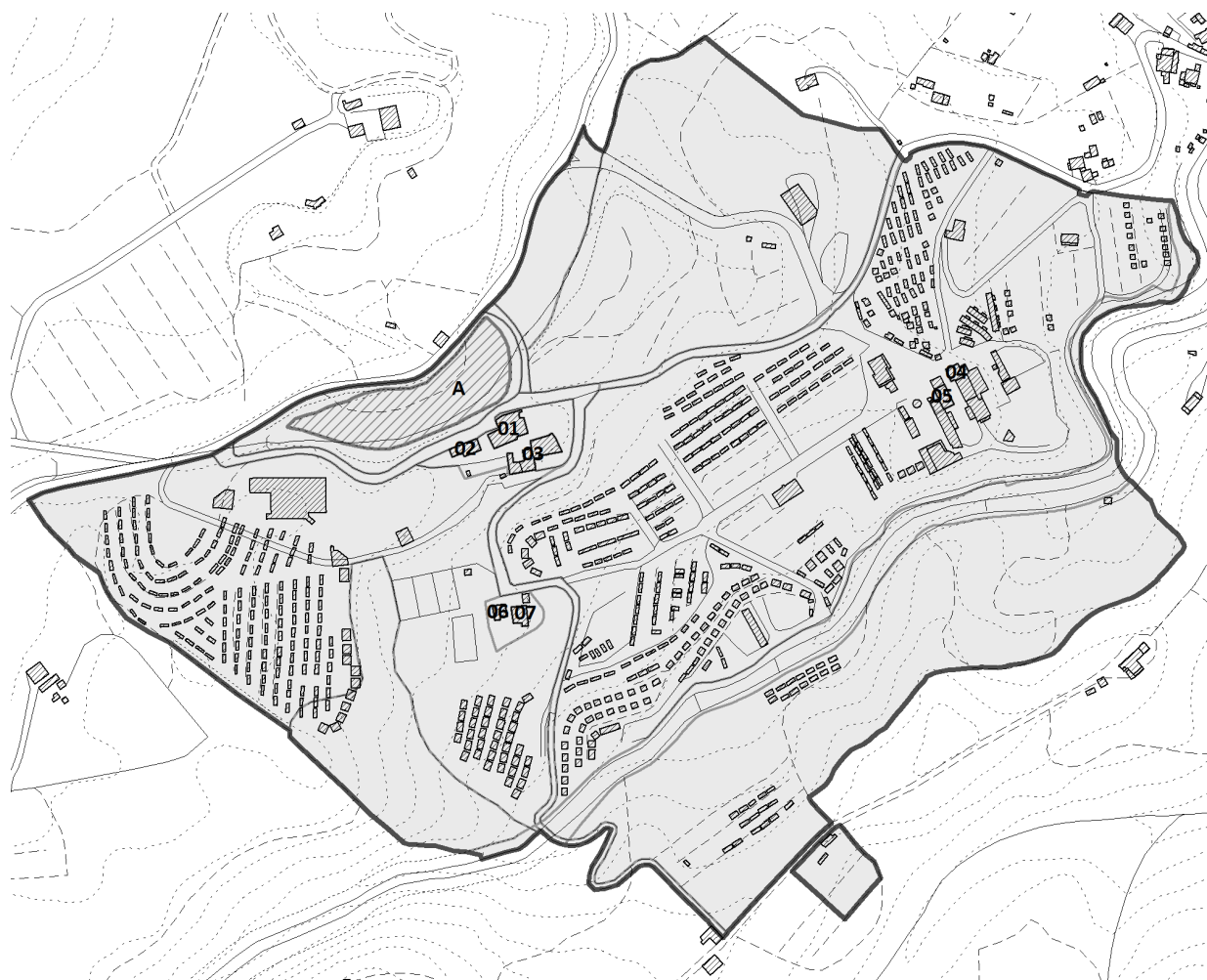
Agli edifici di recente costruzione (dai quali si intendono esclusi i bungalow) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5). Al fine di integrare la dotazione di spazi di servizio a supporto della struttura ricettiva per tali edifici sono inoltre ammessi ampliamenti ammesse addizioni volumetriche una tantum entro fino ad un massimo del 20% della Superficie edificata esistente, per i quali dovrà essere verificata la compatibilità con gli elementi di valore storico-documentale.

L'attuazione di interventi di ampliamento addizione volumetrica, realizzabili anche per stralci, è subordinata alla stipula di una convenzione nella quale saranno stabilite le dotazioni e opere pubbliche da realizzare, finalizzate alla manutenzione ed alla migliore qualificazione del territorio rurale, in particolare per quanto attiene a viabilità e percorsi di uso pubblico, oltre a adeguati impegni per quanto riguarda la conduzione agricola dei terreni limitrofi riconducibili alla stessa proprietà e, le relative opere di sistemazione idraulica e le opere di miglioramento agricolo ambientale; queste saranno finalizzate prioritariamente a contrastare la semplificazione del paesaggio agrario e a potenziare e/o ripristinare le dotazioni ambientali, attraverso formazioni lineari arboree o arbustive non colturali, formazioni arboree ripariali, nuclei arborati, passaggi faunistici e in generale elementi funzionali della rete ecologica. Ai fini della messa in sicurezza dal rischio idraulico dovrà in particolare essere prevista in convenzione la realizzazione e manutenzione da parte del soggetto privato di una cassa di espansione lungo il Borro di Sant'Andrea, indicata schematicamente nell'immagine successiva con campitura e lettera A; la definizione progettuale dell'opera, con eventuale ripermimetrazione dell'area interessata, dovrà essere supportata da adeguati studi idraulici, fermo restando il divieto di realizzazione di qualsiasi edificio, manufatto o infrastruttura nell'area A.

È altresì subordinata alla stipula di analoga convenzione la realizzazione di qualsiasi intervento finalizzato all'incremento di posti letto, con formazione di nuove piazzole, entro il perimetro destinato a campeggio. Per tali interventi non sono ammesse opere di rimodellamento del suolo, salvo minimi livellamenti funzionali alla realizzazione delle piazzole di sosta, né l'introduzione di superfici impermeabilizzate, salvo il caso della viabilità interna, dove eventualmente necessario in presenza di tratti con pendenze rilevanti.

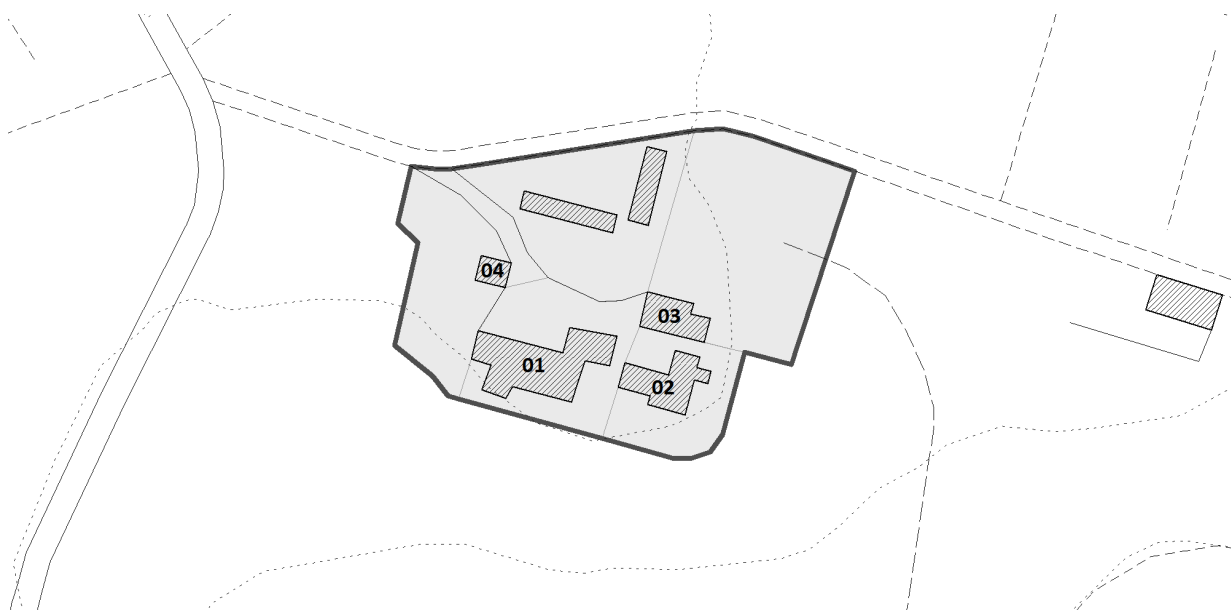
Le convenzioni comprenderanno anche gli impegni da assumere in merito alle sistemazioni da realizzare per migliorare l'inserimento paesaggistico della struttura ricettiva, attraverso la predisposizione di fasce verdi di filtro e di ambientazione, e l'adozione di misure atte a garantire lo smaltimento reflui del complesso senza aggravii determinare criticità sul sistema di depurazione pubblico.

Per la localizzazione di eventuali nuovi spazi di parcheggio a servizio della struttura, oltre agli spazi di pertinenza degli edifici e dei manufatti esistenti, potrà essere utilizzata la fascia lungo la strada comunale esistente, compatibilmente con la conformazione orografica e con la salvaguardia della vegetazione presente, escludendo in ogni caso l'occupazione del pendio a ridosso del Borro di Sant'Andrea; non è inoltre consentita l'occupazione di spazi a ridosso del Borro di Ponterosso.



L'area ricade in parte in aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera c (acque) dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 e nella ricognizione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 del PIT/PPR l'area risulta individuata in alcune parti come boscata. L'area è inoltre interessata in parte dall' area di rispetto di pozzi, sorgenti e punti di prelievo ad uso acquedottistico ai sensi del D.lgs. 152/2006 ed è soggetta in parte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923.

2. SR3.02 Villa San Giusto





Edificio 01: disciplina di intervento di tipo 3 (t3), con eliminazione delle superfetazioni ed impiego di finiture adeguate al contesto;

Edificio 02: disciplina di intervento di tipo 3 (t3); è ~~ammesso un ampliamento~~ **ammessa un'aggiunta volumetrica** per una Superficie edificabile non superiore al 20% di quella esistente con impiego di tecnologie e materiali adeguati al contesto, da realizzare sul fronte sud, sfruttando il dislivello del terreno;

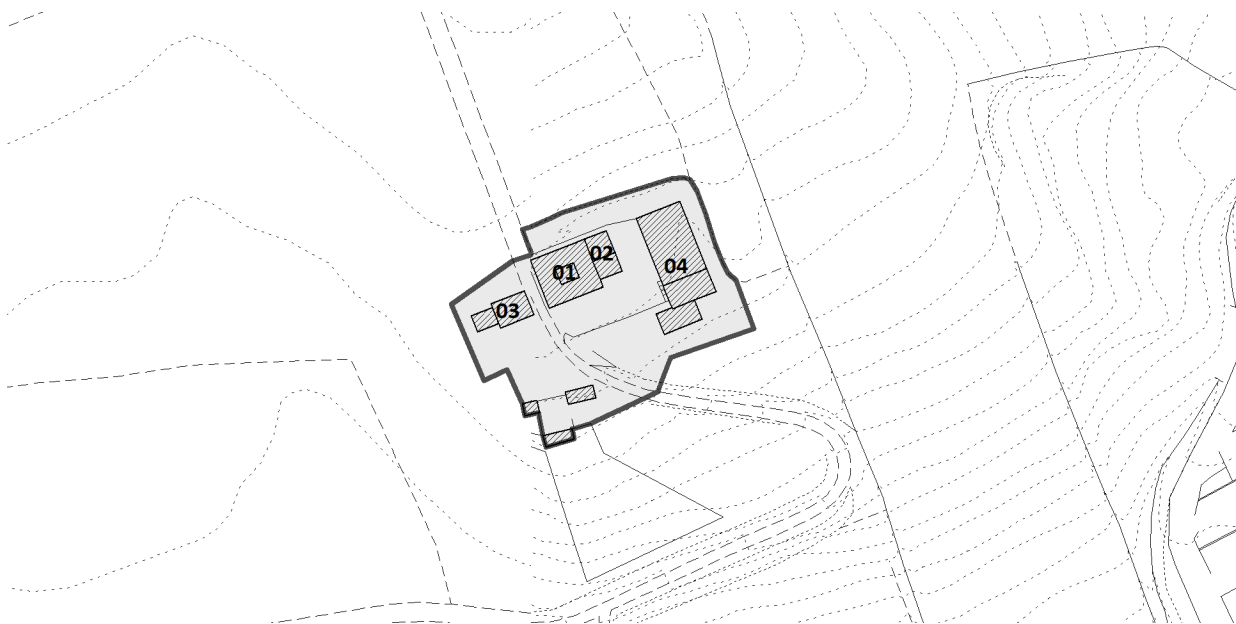
edificio 03: disciplina di intervento di tipo 3 (t3);

edificio 04: disciplina di intervento di tipo 4 (t4) con impiego di tecnologie e materiali adeguati al contesto.

Dovranno essere conservate le parti lastricate in pietra.

L'area è soggetta in parte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923.

### 3. SR3.03 Podere Santa Maria Maddalena



Edificio 01: disciplina di intervento di tipo 2 (t2);

edificio 02: disciplina di intervento di tipo 3 (t3);

edificio 03: disciplina di intervento di tipo 3 (t3), con impiego di materiali e tecnologie adeguati al contesto per il corpo addossato sul lato ovest:

edificio 04: disciplina di intervento di tipo 4 (t4), con impiego di materiali e tecnologie adeguati al contesto; le eventuali modifiche ai prospetti dovranno comunque mantenere la prevalenza dei pieni sui vuoti, con finestre e porte di dimensioni tradizionali.

L'area è soggetta in parte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923.

### 4. SR3.04 località il Tarchio (Valdarno Futura)

area di recupero di un'ex discarica rifiuti; sito con procedura di bonifica conclusa, con atto della Provincia di Firenze n. 2460 del 16/07/2007 (cessazione gestione post-operativa con destinazione d'uso verde pubblico in conformità al R.U. vigente all'epoca) nel quale sono stabiliti i seguenti vincoli:

- divieto di escavazione nelle aree interessate dal conferimento dei rifiuti; nell'area interessata da tutta la discarica potranno essere effettuati scavi con profondità massima di 50 cm. limitatamente al posizionamento di piante arboree e piccoli arredi (panchine, bacheche, lampioni);
- divieto di coltivazione per alimentazione umana o animale;
- obbligo di mantenimento in sito dei picchetti che identificano le zone interessate dal conferimento dei rifiuti di cemento-amianto.

### 5. SR3.05 Matassino nord

area di recupero ambientale, con il mantenimento degli specchi d'acqua e della vegetazione ripariale attraverso interventi di ingegneria ambientale che favoriscano l'evoluzione della zona umida creata artificialmente in seguito alla lavorazione degli inerti e la rinaturalizzazione degli spazi contigui; è consentita



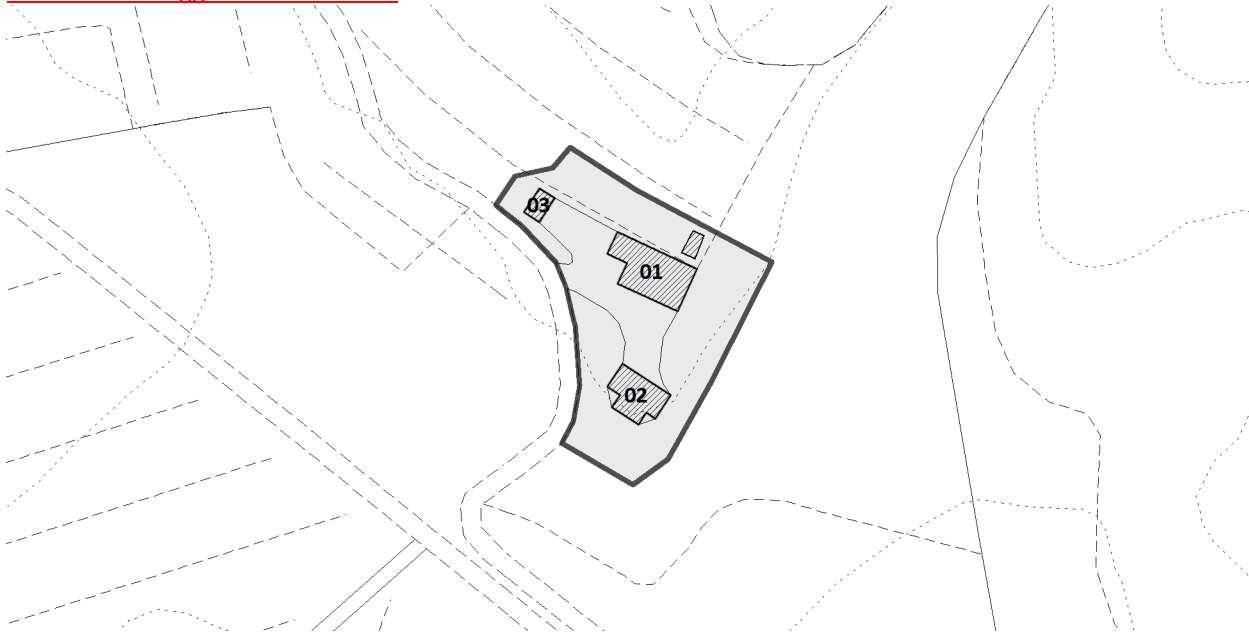
la realizzazione di percorsi e l'installazione di piccoli manufatti per l'osservazione e per l'esercizio di attività didattiche e divulgative con le caratteristiche definite all'art. 104 delle presenti Norme.

6. SR3.06 località Pavelli (Pirelli)

area di recupero di un'ex discarica rifiuti; sito con procedura di bonifica conclusa (piano di investigazione approvato con Det. 2317 del 12/12/2008, campagna di investigazione conclusa al 30/06/2008); è ammesso il ripristino della copertura vegetale, con il riporto di uno strato di suolo e la messa a dimora di piante arboree autoctone ed un'adeguata regimazione delle acque superficiali per evitare fenomeni erosivi sul versante.

In prossimità è individuata un'evidenza archeologica con potenziale archeologico 4, id 22 dello Schedario, pertanto l'area è in classe di rischio archeologico medio.

7. SR3.07 Casa Poggiale o L'inimicizia



Edificio 01: disciplina di intervento di tipo 2 (t2);

edificio 02: disciplina di intervento di tipo 3 (t3);

edificio 03: disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

L'area è soggetta in parte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923.

**Art. 117 Aree con disciplina specifica nel territorio rurale della U.T.O.E. 4 di Restone e Porcellino**

1. SR4.01 via Urbinese in località Montalpero

A supporto delle attività di deposito e lavorazione di materiali all'aperto è consentita l'installazione di strutture di copertura (tettoie) per una Superficie Coperta massima pari al 3% 8% della Superficie Fondiaria, con Altezza massima di 5 ml. e assenza di pavimentazione e di opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio, appoggiate su piano stabile. L'intervento dovrà prevedere contestualmente la predisposizione di fasce verdi di filtro e di mitigazione paesaggistica degli impianti e la cessione di una fascia di terreno, immediatamente a nord dell'area, della profondità di 7,5 ml. e destinata alla realizzazione del percorso ciclabile nel tratto compreso tra via Urbinese e la variante alla S.R. 69.

L'intervento è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo alla rimozione dei manufatti al cessare dell'attività.

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 - Fascia di territorio fiancheggiante l'Autostrada del Sole (D.M. 23/06/1967 - GU N. 182/1967).

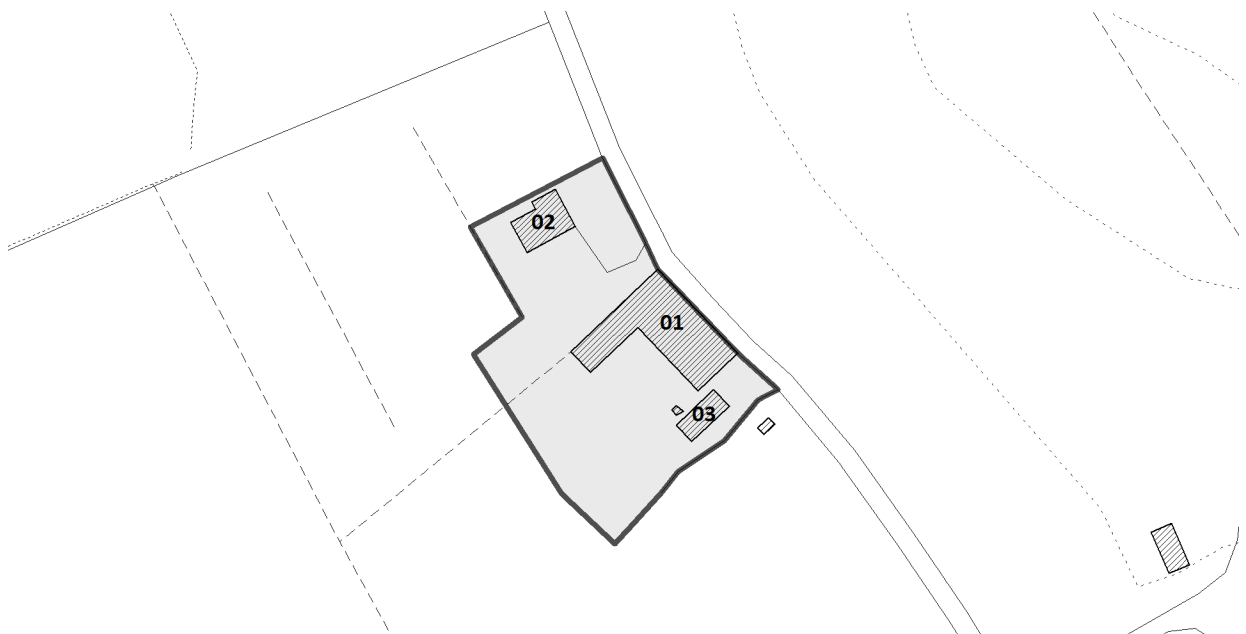
2. SR4.02 La Rotta



Edifici 01, 02, 04, 05 e 06: disciplina di intervento di tipo 3 (t3), con eliminazione delle superfetazioni;  
 edificio 03: disciplina di intervento di tipo 4 (t4) senza mutamento della destinazione d'uso; al fine di garantire un migliore inserimento paesaggistico è altresì ammessa la demolizione e ricostruzione con tipologia, materiali e tecnologie adeguati al contesto, purché intercettando il sedime preesistente, con la stessa Superficie edificabile (SE) e con altezza massima di due piani ed in tale caso sono ammesse le destinazioni d'uso previste al comma 1 lettera a) dell'art. 109 delle presenti Norme.

La pertinenza dovrà essere riqualificata rimuovendo i manufatti precari e incongrui e mantenendo la caratterizzazione rurale e l'assenza di superfici impermeabilizzate; per la viabilità minore di matrice storica che attraversa l'area vale quanto indicato all'art. 89 delle presenti Norme.

### 3. SR4.03 Casa Nuova sulla via Urbinese



Edificio 01: disciplina di intervento di tipo 2 (t2);

edifici 02 e 03: disciplina di intervento di tipo 3 (t3), con eliminazione delle superfetazioni.

La pertinenza, attualmente in stato di abbandono, dovrà essere riqualificata mantenendo la caratterizzazione rurale e l'assenza di superfici impermeabilizzate.

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 - *Fascia di territorio fiancheggiante l'Autostrada del Sole* (D.M. 23/06/1967 - GU N. 182/1967).

4. SR4.04 località Porcellino (G.L.G. Immobiliare)

area di recupero incolto in prossimità di sito produttivo; sito con procedura di bonifica conclusa con approvazione analisi di rischio con Det. 292 del 18/02/2008 nella quale si stabilisce di non procedere a bonifica in quanto per la situazione rilevata si prevedeva la messa in sicurezza con le previsioni urbanistiche del R.U. vigente all'epoca (area di completamento urbanistico C1.10 Comparto Porcellino Ovest).

5. SR4.05 Ex area mineraria Santa Barbara

Il vasto ambito di Santa Barbara, esteso ben oltre il territorio comunale di Figline e Incisa è interessato da un progetto di recupero ambientale, predisposto da ENEL – soggetto proprietario dell'area - e approvato dalla Regione Toscana (Autorizzazione regionale Decreto Dirigenziale n. 416/2010), previo parere di compatibilità ambientale da parte del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del territorio e del mare.

Il progetto, attualmente in fase di attuazione, divide le aree ENEL in 14 lotti, per ciascuno dei quali definisce specifici obiettivi e relative modalità di attuazione; sostanzialmente il progetto riguarda i profili morfologico, idrografico e viario, correlati alle cospicue alterazioni indotte dall'estrazione a cielo aperto della lignite.

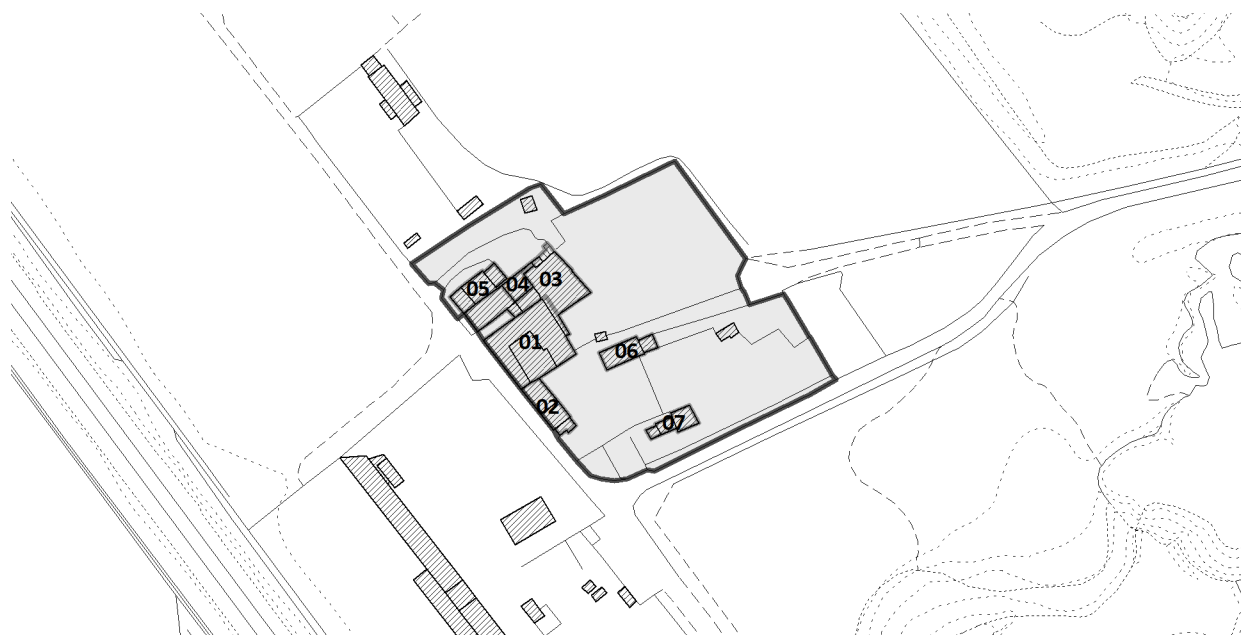
La zona denominata Le Borra (lotto 13), di prossima acquisizione da parte del Comune, è stata in parte destinata nel Piano Regionale dei Rifiuti a discarica per il conferimento delle ceneri provenienti dal termovalorizzatore previsto a Selvapiana (Rufina) che però non è più in programma; ciononostante la zona di Le Borra non è stata ancora svincolata.

Anche in attesa di una definizione in tal senso, al fine del recupero dell'area mineraria – con la riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica – possono essere consentiti, oltre alle pratiche agricole, usi ricreativi (ad esempio attività sportive o turistico-venatorie) che non richiedano trasformazioni permanenti del suolo o strutture stabili di supporto. L'autorizzazione allo svolgimento di tali attività è soggetta a stipula di apposita convenzione, qualora siano promosse e gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale.

L'area risulta interessata in parte da aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera g (boschi) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 (ricognizione PIT/PPR), da aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera b (laghi) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 e da fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del D.M. 29/05/2008. È inoltre soggetta in parte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923.

In prossimità (in località Tartigliese) è individuata un'evidenza archeologica con potenziale archeologico 3, id 58 dello Schedario, pertanto l'area è in parte marginale in classe di rischio archeologico basso.

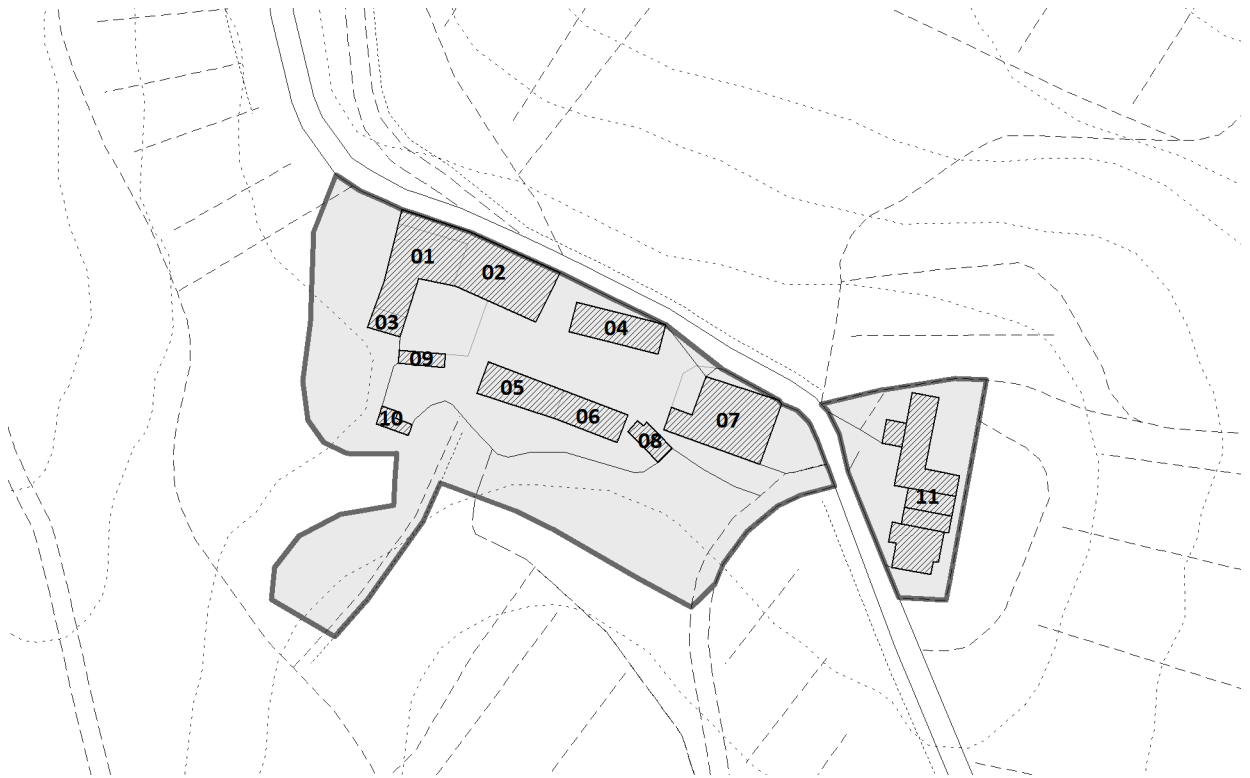
6. SR4.06 La Casina



Edifici 01 e 02: disciplina di intervento di tipo 3 (t3);  
edifici 03 e 04: disciplina di intervento di tipo 4 (t4); per l'edificio 04 nel caso di demolizione e ricostruzione dovranno essere impiegati materiali e tecnologie adeguati al contesto ed è ammessa una diversa configurazione della copertura (anche con copertura piana in continuità con il volume retrostante che prospetta la piccola corte);  
edifici 05, 06, 07: è ammessa la demolizione e ricostruzione dei manufatti – sempreché legittimi - impiegando materiali e tecnologie adeguati al contesto, a parità di volume e senza incremento di altezza e sempre con funzione accessoria, anche in diversa collocazione nell'ambito di un generale intervento di riqualificazione della pertinenza, rimuovendo i manufatti precari e incongrui e mantenendo la caratterizzazione rurale e la quasi totale assenza di superfici impermeabilizzate.  
Dovranno essere per quanto possibile tutelate le alberature presenti, in particolare il Pino domestico davanti all'edificio 05, lungo via dei Mezzi.

**Art. 118 Aree con disciplina specifica nel territorio rurale della U.T.O.E. 5 dei centri abitati minori dell'alta collina**

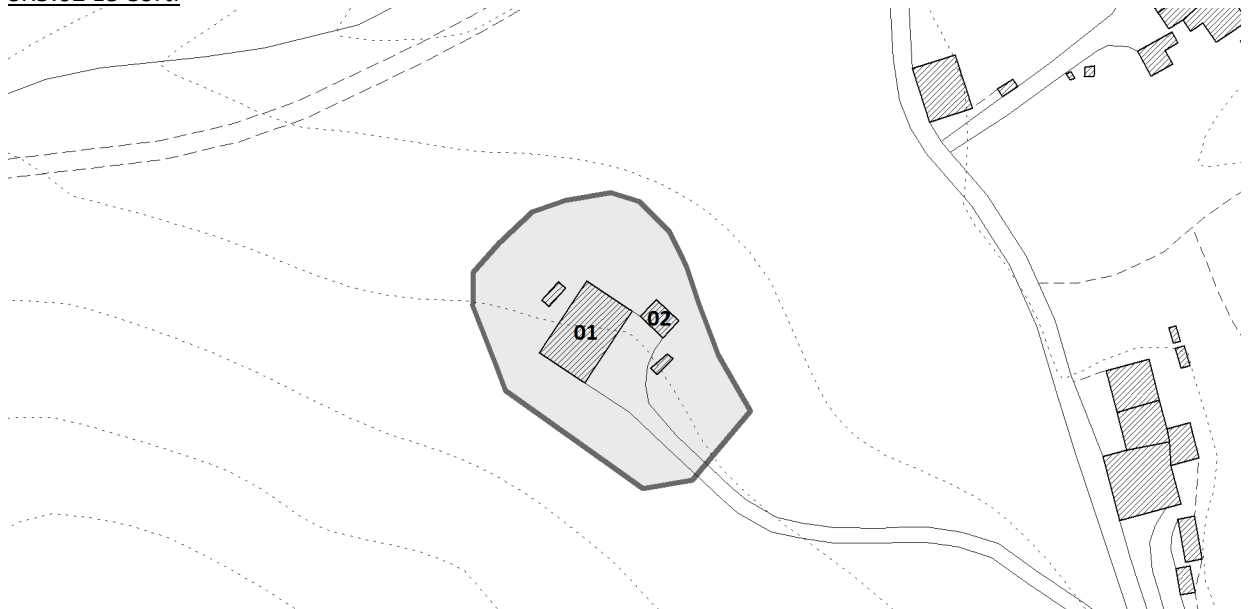
1. SR5.01 Fattoria San Leo



Edifici 01 e 11: disciplina di intervento di tipo 2 (t2);  
 edifici 02, 03 04, 05, 07, 08, 09 e 10: disciplina di intervento di tipo 3 (t3);  
 edificio 06: disciplina di intervento di tipo 4 (t4), con impiego di materiali e tecnologie adeguati al contesto.  
 Dovrà essere tutelato il giardino disegnato e dovranno essere accuratamente mantenuti i muri a secco lungo la viabilità.

L'area è soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923.

## 2. SR5.02 Le Corti



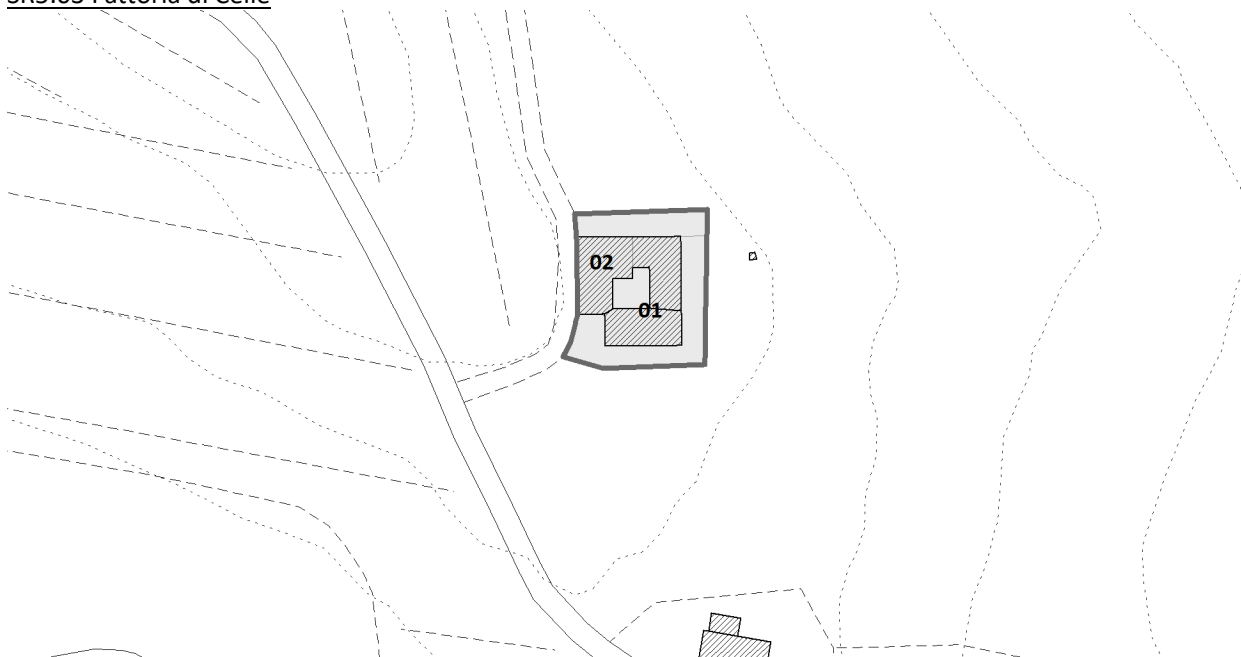
Edificio 01: disciplina di intervento di tipo 2 (t2);  
 edificio 02: disciplina di intervento di tipo 3 (t3), con ripristino della copertura.

La pertinenza dovrà essere riqualificata, evitando l'impiego di materiali e forme non adeguate al contesto rurale ed al carattere di semplicità della casa colonica, tutelando accuratamente l'aia in pietra.

Nella ricognizione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 del PIT/PPR l'area risulta individuata parzialmente come boscata. L'area è inoltre interessata in parte dall'area di rispetto di

pozzi, sorgenti e punti di prelievo ad uso acquedottistico ai sensi del D.lgs. 152/2006 ed è soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923.

3. SR5.03 Fattoria di Celle



Edificio 01 (immobile tutelato ai sensi della parte seconda del D.lgs. 42/2004): disciplina di intervento di tipo 1 (t1);

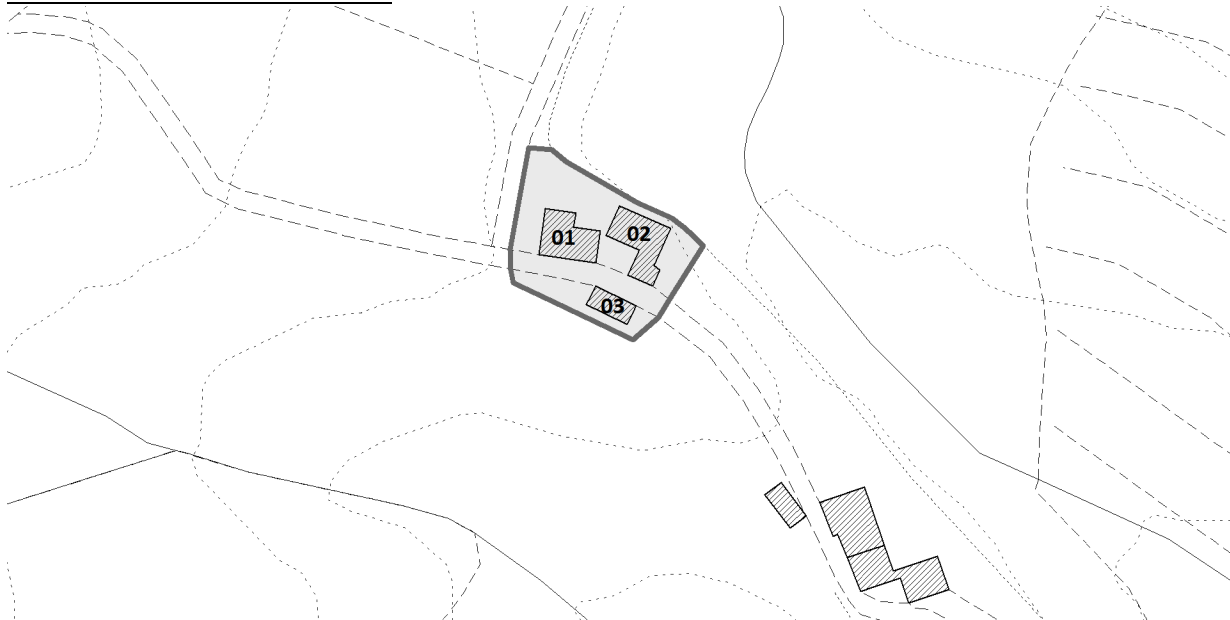
edificio 02: disciplina di intervento di tipo 2 (t2).

Dovrà essere mantenuto e tutelato lo spazio di ingresso alla chiesa.

L'area ricade in parte marginale in aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera c (acque) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004.

L'area è inoltre interessata dalla zona di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 338 del R.D. 1265/1934 ed è soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923.

4. SR5.04 Podere vicino Le Fossatole



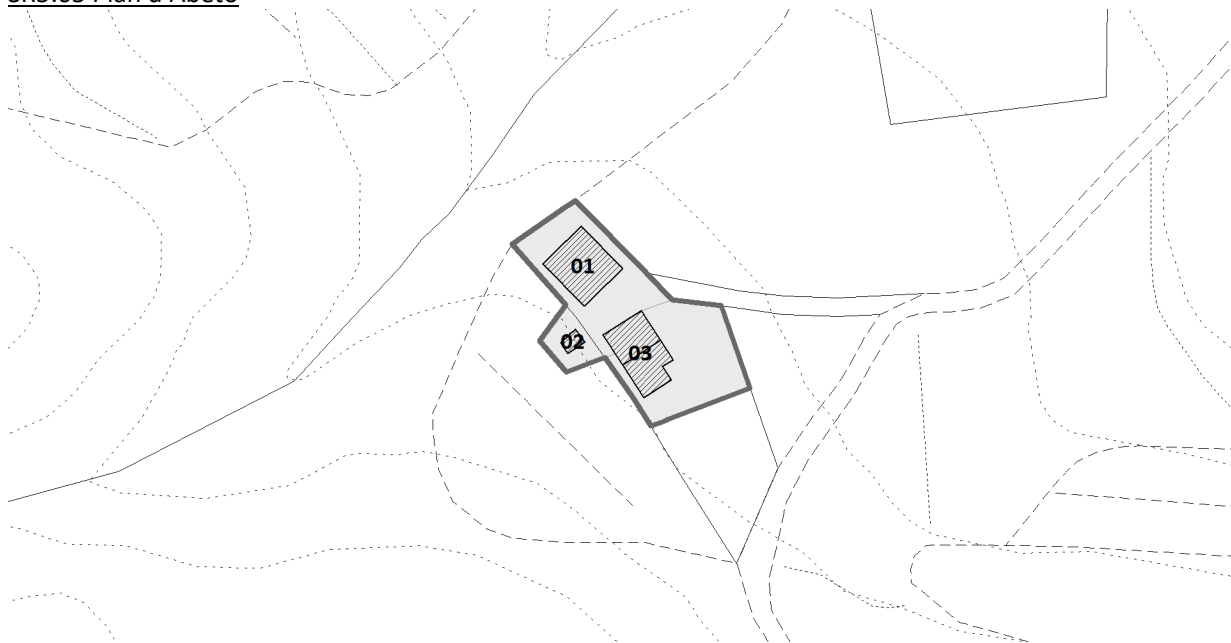
Edificio 01: disciplina di intervento di tipo 2 (t2);

edifici 02 e 03: disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

La pertinenza dovrà essere mantenuta nel carattere di semplicità della casa colonica, tutelando le sistemazioni terrazzate con i muri a retta e gli spazi pavimentati in pietra e salvaguardando in particolare l'aia lastricata lungo la strada.

L'area è soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923.

5. SR5.05 Pian d'Abeto



Edificio 01: disciplina di intervento di tipo 2 (t2);

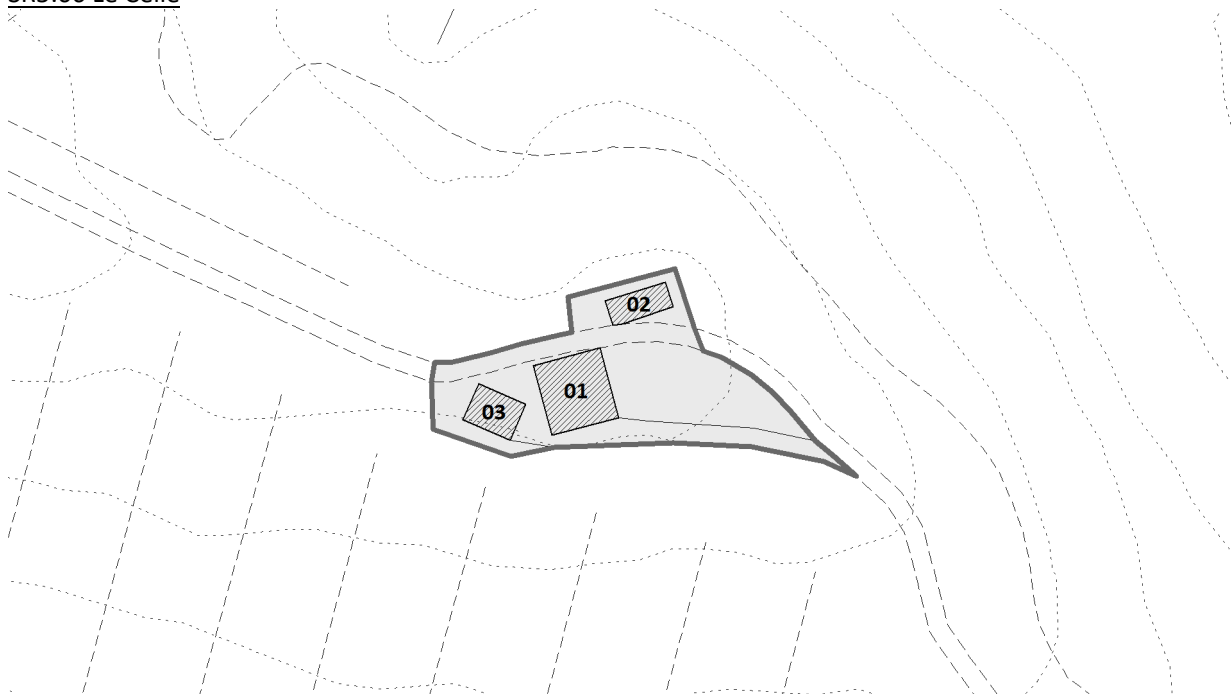
edificio 02: disciplina di intervento di tipo 1 (t1);

edificio 03: disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Dovranno essere tutelate le sistemazioni terrazzate con i muri a retta in pietra e salvaguardati in particolare l'aia lastricata in pietra e l'antica fonte, accanto alla cappella.

L'area è soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923.

6. SR5.06 Le Celle



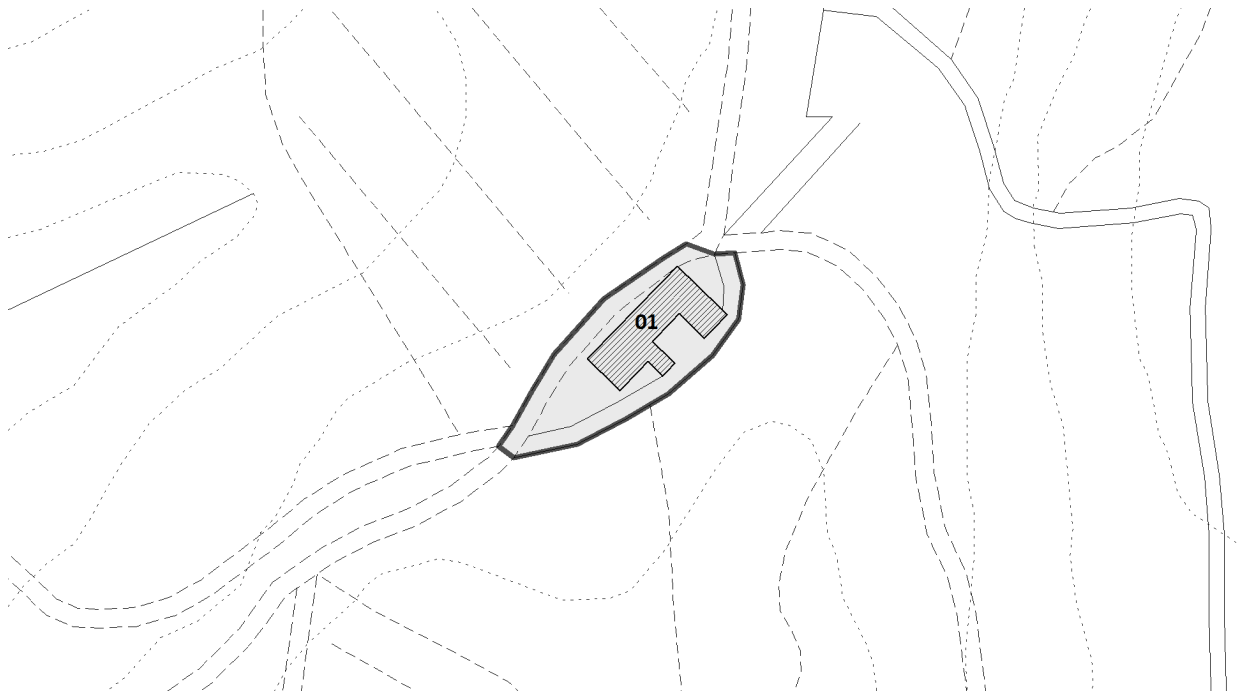
Edificio 01: disciplina di intervento di tipo 2 (t2);

edificio 02: disciplina di intervento di tipo 3 (t3);

edificio 03: disciplina di intervento di tipo 4 (t4), con impiego di materiali e tecnologie adeguati al contesto.

L'area è soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923.

7. SR5.07 Pian d'Albero



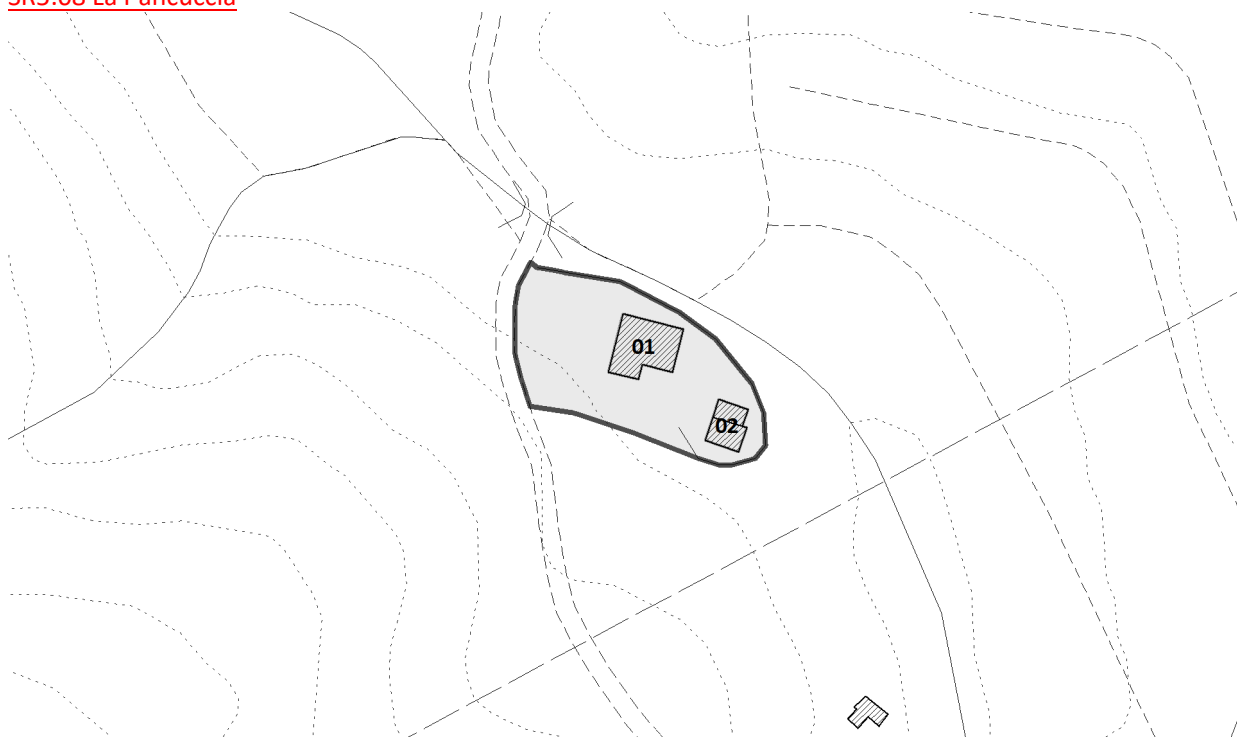
Edificio 01: disciplina di intervento di tipo 1 (t1).

L'immobile – Casolare Cavicchi -, il cippo commemorativo e l'area limitrofa sono tutelati ai sensi della Parte II del Codice.

Al fine di salvaguardare e perpetuare collettivamente il ricordo dell'eccidio del giugno 1944 è prevista la stipula di una convenzione attraverso la quale sarà individuato un piccolo Parco della Memoria intorno al cippo e saranno definite le modalità di apertura al pubblico e di visita in occasione delle commemorazioni, anche per quanto riguarda l'accessibilità dalla strada.

L'area è soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923.

8. SR5.08 La Pancuccia



Edificio 01: disciplina di intervento di tipo 2 (t2);

edificio 02: disciplina di intervento di tipo 3 (t3).



La pertinenza dovrà essere mantenuta con le caratteristiche rurali, tutelando le sistemazioni terrazzate con i muri a retta e il percorso/scala in pietra di accesso alla casa.

L'area ricade in parte in aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera c (acque) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004. Nella ricognizione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 del PIT/PPR l'area risulta individuata marginalmente come boscata.

L'area è soggetta in parte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923.

## Parte III TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

### Titolo VIII Quadro previsionale

#### Art. 119 Previsioni quinquennali del Piano Operativo

1. Le previsioni quinquennali del Piano Operativo sono articolate per categorie funzionali secondo quanto previsto dalle tabelle di cui al comma 5 dell'art. 5 del D.P.G.R. n. 32/R/2017, distinguendo le previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato (aree urbane) da quelle esterne (territorio rurale) sulla base della perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 4 della L.R. 65/2014.

Le quantità derivanti da riuso nei "Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana" comprendono anche gli interventi convenzionati soggetti a convenzione correlati al recupero del patrimonio edilizio esistente.

2. Le previsioni quinquennali del Piano Operativo sono stabilite con i seguenti criteri:

- non vi concorrono gli interventi, ritenuti compatibili, che non comportano trasformazioni significative delle risorse, corrispondenti alle discipline t1, t2, t3, t4, t5 e t6, compresi gli ampliamenti comprese le addizioni volumetriche nel patrimonio edilizio esistente consentiti consentite dalle discipline di intervento t5 e t6, e dalle discipline specifiche di cui al Capo II del Titolo V e al Capo VI del Titolo VII, così come i cambi di destinazione d'uso;
- vi concorrono gli interventi di nuova edificazione di completamento e saturazione oppure di espansione e le riqualificazioni insediative (tramite sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica), per le quote di Superficie edificabile (o edificata) (SE) interessate da mutamento d'uso, da realizzarsi tramite piano attuativo o intervento convenzionato soggetto a convenzione o intervento diretto, secondo la disciplina dei successivi Titoli X e XI;
- vi concorrono le quantità previste dai Piani Attuativi per i quali è decorso il termine per la realizzazione di cui all'art. 110 della L.R. 65/2014 senza il completamento degli interventi edilizi e delle opere previste dalla convenzione e i progetti convenzionati non completati; l'attuazione delle parti residue è sottoposta alla disciplina di P.O. riportata al successivo Titolo X.

Comprendono inoltre le quantità previste dai Piani Attuativi per i quali è decorso il termine per la realizzazione di cui all'art. 110 della L.R. 65/2014 ma che, essendo stati assolti tutti gli adempimenti previsti dalla convenzione, possono essere completati in conformità ai parametri approvati – ai quali si rimanda integralmente -, cioè:

- IR\_ARi6 (ex Saces) a Incisa; convenzione del 27/07/2006 (piano approvato con D.C.C. n. 47 del 29/06/2006); potenzialità edificatoria residua di 400 mq. di SE con destinazione residenziale, come risultante dalla ricognizione del Piano Strutturale;
- IR\_C1.8A a Matassino; convenzione del 28/10/2008 (piano approvato con D.C.C. n. 31 del 28/02/2008); potenzialità edificatoria residua di 400 mq. di SE con destinazione residenziale;
- IR\_C1.3 Cesto Scampata a Figline; convenzione del 18/12/2004 (piano approvato con D.C.C. n. 73 del 17/10/2003); potenzialità edificatoria residua di 3.233 mq. di SE con destinazione residenziale e di 800 mq. di SE per attività industriali e artigianali limitatamente ad attività artigianali compatibili con la residenza e artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici (Is), come risultante dalla ricognizione del Piano Strutturale.

All'interno del perimetro di tali comparti agli edifici già completati si attribuisce la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

3. Le previsioni quinquennali comprendono infine le quantità edificatorie residue previste dai Piani Attuativi vigenti e dagli Interventi Convenzionati vigenti e gli dagli altri interventi diretti in corso di realizzazione perimetrati nelle Tavole di progetto del P.O. cioè:

- PV\_NRp5 a Palazzolo (edilizia residenziale pubblica e servizi di interesse comune); permesso di costruire n. 4/2016;
- PV\_ARi1 (La Fonte Alta) a Incisa; convenzione del 24/07/2008;

- PV\_Entrata; D.G.C. 30 del 30/07/2019 per la proroga di cinque anni del P.A.P.M.A.A. Fattoria dell'Entrata comprensivo del progetto di paesaggio e del Piano di Recupero della Villa Entrata;
- PV\_Loppiano (PP3 Loppiano); convenzione del 25/07/2017;
- PV\_Einstein in **località Bellavista** via Einstein/strada comunale che porta a **Campogiallo** a Incisa (area Tr del RU; intervento diretto);
- PV\_PdR34 (Campiglia) a Sant'Andrea a Campiglia; convenzione del 18/12/2012 con termine prorogato al 2020;
- PV\_PdR\_Bonechi lungo la S.P. 56 a Figline; convenzione del 20/04/2012;
- PV\_C1.6A in via del Cesto a Figline; convenzione del 06/03/2013;
- PV\_Kennedy in via J. F. Kennedy, via Fiorentina a Lagaccioni (intervento diretto);
- PV\_Monte\_Meone; convenzione del 17/03/2016;
- PV\_PUC11 a Porcellino; convenzione del 15/03/2018;
- PV\_C1.17 (Comparto Gaville C) a Gaville; convenzione del 16/03/2016;
- PV\_C1.18 (Comparto Gaville D) a Gaville; convenzione del 02/07/2018;
- **PV\_Fiorentina in via Fiorentina a Lagaccioni (intervento diretto).**

Per tali aree si rimanda alle previsioni contenute nei Piani Attuativi e negli Interventi Convenzionati o nei **Permessi di Costruire già rilasciati**, valide entro i relativi termini di efficacia.

**Qualora i termini di efficacia dei Piani Attuativi approvati, anche se non riportati nelle Tavole di progetto del P.O., risultino prorogati sulla base di disposizioni sovraordinate, le previsioni di tali piani si intendono valide entro i termini di efficacia stabiliti dalle stesse norme sovraordinate.**

Nel caso del PV\_Loppiano il Piano Operativo prevede un intervento aggiuntivo in località Terraio, individuato con l'identificativo PA2.04 e disciplinato al successivo art. 152, subordinato a variante al piano attuativo vigente.

- Il dimensionamento della categoria funzionale residenziale comprende quello degli esercizi commerciali di vicinato, che potranno occupare fino al 10% della Superficie edificabile (SE) prevista.
- Il dimensionamento della categoria funzionale industriale-artigianale comprende quello della categoria funzionale commerciale all'ingrosso e depositi, che può occupare fino al 40% della Superficie edificabile (SE) prevista.
- Individuazione delle previsioni quinquennali per U.T.O.E. e per l'intero territorio comunale:

UTOE 1 di Burchio e Palazzolo	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
	Nuova edificazione				Riuso	con Copianificazione	
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	Riuso art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	senza Copianificazione Nuova edificazione artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
<b>categorie funzionali</b>	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	600		2.000	0		0	
industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	12.000		0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0		0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0		0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	500		0	0	0	0	0
<b>totali</b>	<b>13.100</b>		<b>2.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

UTOE 2 di Incisa	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
	Nuova edificazione				Riuso	con Copianificazione	
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	Riuso art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	senza Copianificazione Nuova edificazione artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
<b>categorie funzionali</b>	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	6.753		0	1.000		0	
industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	0		0	0	2.000	0	1.600
commerciale al dettaglio	0		0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0		0	0	1.600	0	0
direzionale e di servizio	815		0	0	10.063	0	0
<b>totali</b>	<b>7.568</b>		<b>0</b>	<b>1.000</b>	<b>13.663</b>	<b>0</b>	<b>1.600</b>

UTOE 3 di Figline	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione			Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	14.012		0	4.085		190	
industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	8.399		0	5.000	15.000	0	0
commerciale al dettaglio	550		0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0		0	0	0	138	3.050
direzionale e di servizio	4.000		0	3.000	0	0	1.500
<b>totali</b>	<b>26.961</b>		<b>0</b>	<b>12.085</b>	<b>15.000</b>	<b>328</b>	<b>4.550</b>

UTOE 4 di Restone e Porcellino	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione			Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	160		0	1.450		260	
industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	16.000		0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0		0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0		0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0		0	0	0	0	0
<b>totali</b>	<b>16.160</b>		<b>0</b>	<b>1.450</b>	<b>0</b>	<b>260</b>	<b>0</b>

UTOE 5 dei centri abitati minori dell'alta collina	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione			Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	2.195		0	0		600	
industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	0		0	0	0	450	0
commerciale al dettaglio	0		0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0		0	0	300	4.700	0
direzionale e di servizio	168		0	0	0	0	0
<b>totali</b>	<b>2.363</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>300</b>	<b>5.750</b>	<b>0</b>

territorio comunale	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione			Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	23.720		2.000	6.535		1.050	
industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	36.399		0	5.000	17.000	450	1.600
commerciale al dettaglio	550		0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0		0	0	1.900	4.838	3.050
direzionale e di servizio	5.483		0	3.000	10.063	0	1.500
<b>totali</b>	<b>66.152</b>		<b>2.000</b>	<b>14.535</b>	<b>28.963</b>	<b>6.338</b>	<b>6.150</b>

territorio comunale	Territorio urbanizzato			Territorio rurale			
	Nuova edificazione	Riuso	totale (NE+R)	Nuova edificazione	Riuso	totale (NE+R)	Nuova edificazione
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	25.720	6.535	32.255		1.050	1.050	
industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	36.399	5.000	41.399	17.000	450	17.450	1.600
commerciale al dettaglio	550	0	550	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	1.900	4.838	6.738	3.050
direzionale e di servizio	5.483	3.000	8.483	10.063	0	10.063	1.500
<b>totali</b>	<b>68.152</b>	<b>14.535</b>	<b>82.687</b>	<b>28.963</b>	<b>6.338</b>	<b>35.301</b>	<b>6.150</b>

Nell'U.T.O.E. 3 il dimensionamento della categoria funzionale del turistico-ricettivo per gli interventi di nuova edificazione nel territorio rurale usufruisce della possibilità di spostamento di Superficie edificabile tra U.T.O.E. stabilito dal Piano Strutturale entro la soglia massima del 20% delle quantità previste nell'U.T.O.E. ricevente: tale dimensionamento è quindi pari alla quantità prevista dal P.S. (2.850 mq. di SE) incrementata di 200 mq. di SE trasferiti dall'U.T.O.E. 5.

Inoltre nell'U.T.O.E. 1 il dimensionamento della categoria funzionale residenziale per gli interventi di nuova edificazione con premialità connesse a interventi di riuso nel territorio urbanizzato usufruisce della ulteriore possibilità di spostamento di Superficie edificabile tra U.T.O.E. stabilito dal Piano Strutturale nel caso di delocalizzazione di quantità derivanti da piani attuativi vigenti con formazione di comparti discontinui: tale dimensionamento è quindi pari alla quantità prevista dal PS (1.000 mq. di SE) incrementata di 1.000 mq. di SE trasferiti dall'U.T.O.E. 2.

## **Titolo IX Disposizioni generali per le trasformazioni**

### **Art. 120 Disposizioni comuni per le trasformazioni**

1. In sede di elaborazione dei progetti (progetti unitari convenzionati, **interventi diretti**, piani attuativi, opere pubbliche) qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro cadano in prossimità ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio, dette linee grafiche di perimetrazione possono essere portate a combaciare con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi la corrispondente rettifica non comporta variante al Piano Operativo.
2. Per l'altezza dei piani si fa riferimento all'altezza virtuale, così come definita dal Regolamento di attuazione dell'art. 216 della L.R. 65/2014 in materia di unificazione dei parametri urbanistici e edilizi; **nel** Nel caso di terreni in pendenza o con quote differenti il numero massimo di piani fuori terra si intende relativo al fronte a valle, **escludendo un eventuale livello (totalmente o parzialmente fuori terra) di altezza utile non superiore a 2,40 ml. nel quale siano presenti esclusivamente spazi o locali costituenti superficie accessoria (SA) e che risulti completamente interrato sul fronte a monte, fatto salvo quanto eventualmente diversamente stabilito per specifici interventi ai successivi Titoli X e XI.**  
Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali oppure ad attività commerciali all'ingrosso e depositi ad un solo livello è consentita un'altezza (HMax) massima di 7,50 ml. nel caso in cui il numero di piani massimo sia pari a 2; in caso di comprovata necessità per la messa in opera di carri-ponte od altre attrezzature strettamente legate alla produzione oppure per i mezzi impiegati nell'attività e solo per quelle parti dell'edificio che ospitano l'attrezzatura oppure i mezzi impiegati nell'attività, l'Altezza (HMax) massima è elevata a 9 ml., fatto salvo quanto diversamente stabilito per specifici interventi ai successivi Titoli X e XI.  
**Eventuali piani interrati sono consentiti entro la superficie coperta del nuovo edificio, con la possibilità di estenderli fino a un massimo del 20% della stessa.**
3. Le quantità richieste per opere ed attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune nel caso dei parcheggi pubblici sono indicate con il numero minimo di posti auto, calcolato con un parametro di 25 mq. a stallo, comprensivo anche degli spazi di manovra.
4. Fino all'attuazione degli **interventi** **Interventi Diretti (ID)**, degli **Interventi Convenzionati** **soggetti a Convenzione (IC) e dei Piani Attuativi (PA)** previsti dal Piano Operativo su edifici e spazi aperti **sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria è consentito solo quanto ammesso dalla disciplina di intervento di tipo 2 (t2); inoltre non sono pertanto ammessi, in particolare,** il cambio di destinazione d'uso e la suddivisione delle unità immobiliari.
5. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione **di tutte le opere e** degli interventi previsti dal Piano Operativo agli edifici ed alle aree di pertinenza si attribuisce la disciplina di intervento t4, fatto salvo quanto eventualmente disciplinato per edifici di particolare pregio. Non è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari realizzate attraverso gli interventi previsti dal presente Piano Operativo.

6. Per le strutture ricettive il numero di posti letto indicato è calcolato in base al parametro convenzionale di 30 mq. di Superficie Edificabile per singolo posto letto definito dal Piano Strutturale. Il numero effettivo di posti letto in fase di definizione del progetto potrà differire dal numero convenzionale fermo restando il rispetto del dimensionamento stabilito per l'intervento.

#### **Art. 121 Disposizioni per la qualità e la tutela ambientale nei progetti**

1. Al fine di garantire adeguati livelli di tutela ambientale i progetti per le Aree di Trasformazione attraverso la redazione dei Piani Attuativi e/o dei Permessi di costruire dovranno rispettare le seguenti disposizioni:
  - dovrà essere privilegiato l'impiego di tecniche bioclimatiche e l'utilizzo di modalità costruttive riferibili all'edilizia sostenibile, anche attraverso l'impiego di materiali recuperabili, e di fonti di energia rinnovabile, che dovranno risultare pienamente integrate con le architetture di progetto;
  - adottare una corretta esposizione degli edifici, garantendo il c.d. "diritto al sole", ovvero illuminazione naturale e assenza di ombreggiamenti per la produttività di eventuali impianti solari;
  - prevedere tipologie edilizie rispondenti all'obiettivo di limitare l'artificializzazione del suolo e l'incremento di superfici impermeabilizzate, assicurando al contempo, per gli edifici residenziali, adeguate prestazioni in termini di *privacy* e di disponibilità di spazi aperti di uso individuale quale parte integrante dell'alloggio;
  - prevedere nelle aree a verde impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica, con almeno un albero ogni 25 mq. di Superficie edificabile (o edificata) (SE) prevista dal progetto;
  - privilegiare pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, a parcheggi, alla viabilità pedonale e ciclabile;
  - prevedere per gli spazi carrabili impermeabili sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;
  - adottare soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo, in particolare tramite la predisposizione di reti duali.
2. Fermo restando quanto previsto in relazione a specifiche Aree di Trasformazione sono in ogni caso prescritte:
  - la verifica della capacità di carico della rete di collettamento e depurazione con eventuale conseguente potenziamento del sistema di trattamento e smaltimento dei reflui;
  - la verifica della capacità della rete dell'acquedotto con eventuali conseguenti interventi di rinnovo della stessa.
3. Anche in conformità alle disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti del D.P.G.R. n. 2/R del 09/02/2007 e s.m.i. nei progetti dovranno essere rispettati inoltre i requisiti di qualità corrispondenti alle seguenti prestazioni:
  - supporto alla mobilità pedonale e ciclistica con l'estensione ed il miglioramento delle infrastrutture e degli spazi ad esse dedicati;
  - incremento del verde di connettività urbana cioè mantenimento, rafforzamento e/o ricostituzione delle connessioni sia verso le aree di verde urbano più vicine sia verso le aree agricole attraverso le dotazioni di spazi verdi e fasce alberate all'interno dei nuovi insediamenti.
4. La progettazione degli spazi pubblici o di uso pubblico e per le attività di servizio dovrà rispettare i criteri e le regole generali definiti all'art. 28 ed i criteri e le regole specifici definiti per ciascun ambito.

#### **Art. 122 Regole grafiche per i progetti**

1. Le regole per l'attuazione del progetto, definite dalla presente normativa, sono dove necessario sinteticamente rappresentate nelle Tavole di progetto del P.O. attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici e la loro disposizione reciproca ed orientano l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione.

2. Tali indicazioni hanno carattere di indirizzo e - fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti dal Piano Operativo - possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di approvazione dei relativi strumenti attuativi e/o progetti al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini, entro i limiti stabiliti dal presente articolo. **Analogamente hanno carattere indicativo gli schemi riportati negli articoli delle presenti Norme relativi a singoli interventi di trasformazione quale riferimento per gli approfondimenti in fase di progettazione attuativa.**

Alle indicazioni grafiche, in coerenza con le disposizioni specifiche per ciascuna Area di trasformazione, si dovrà comunque fare riferimento per la definizione progettuale delle opere ed attrezzature pubbliche da realizzare e per l'individuazione delle aree da cedere.

Nella definizione dei servizi e degli spazi di uso pubblico si dovranno in ogni caso rispettare le regole ed i criteri per la progettazione degli spazi per le attività di servizio individuati all'art. 29 delle presenti Norme e le eventuali indicazioni per gli spazi di uso pubblico riportate per gli ambiti.

### 3. Viabilità

Le aree indicate come viabilità corrispondono alla rete infrastrutturale di servizio ai comparti e/o di completamento/adeguamento della rete viaria esistente. Fatto salvo quanto eventualmente definito per le specifiche Aree di Trasformazione, sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre sono indicativi il dimensionamento in sezione, il percorso e le modalità di intersezione.

I nuovi tracciati viari, così come la riconfigurazione di quelli esistenti, fermo restando il rispetto delle normative sovraordinate vigenti, dovranno essere progettati in modo da garantire adeguate prestazioni per ciascuna delle componenti di traffico ammesse; in tutti i casi essi dovranno essere caratterizzati da una carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia ed intersezioni a raso.

In tutte le nuove strade urbane e di servizio ai comparti, in particolare, dovrà essere prevista la presenza del marciapiede su entrambi i lati; il marciapiede non potrà avere larghezza inferiore a 1,50 ml., al netto degli spazi occupati da elementi di ingombro (alberature, impianti per l'illuminazione, sedute, impianti pubblicitari, impianti tecnologici), e dovrà essere realizzato nel totale rispetto dei requisiti per i percorsi pedonali stabiliti dalle norme in materia di barriere architettoniche.

Le nuove strade dovranno di norma essere corredate da alberature e/o altri elementi vegetazionali.

### 4. Percorsi pedonali e/o ciclopedonali

Le aree indicate come percorsi individuano i principali tracciati pedonali e/o ciclopedonali da realizzare nell'ambito dell'intervento. Sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre è indicativo il tracciato. I percorsi pedonali non potranno avere larghezza inferiore a 1,50 ml., al netto degli spazi occupati da elementi di ingombro (alberature, impianti per l'illuminazione, sedute, impianti pubblicitari, impianti tecnologici), e dovranno essere realizzati nel totale rispetto dei requisiti per i percorsi pedonali stabiliti dalle norme in materia di barriere architettoniche.

Nel caso di percorsi ciclo-pedonali, la larghezza minima dovrà essere pari a 1,50 ml. se a senso unico e 3 ml. se a doppio senso.

### 5. Piazze e spazi pedonali

Le aree indicate come piazze e spazi pedonali individuano gli spazi specificamente riservati allo stare ed alle attività proprie dei luoghi centrali, comprese le aree richieste quali standard urbanistici. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

### 6. Parcheggi

Le aree indicate come parcheggi individuano gli spazi di sosta a raso per i veicoli, comprese le aree destinate a parcheggio pubblico richieste quali standard urbanistici. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

### 7. Verde

Le aree indicate come verde individuano i giardini, gli spazi di gioco, le aree attrezzate e gli impianti sportivi all'aperto, il verde di ambientazione e di mitigazione, comprese le aree destinate a verde richieste quali standard urbanistici; parte di esse può essere di proprietà privata ma comunque sistemata a verde, libera da edifici e manufatti. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

## 8. Servizi

Le aree indicate come servizi comprendono le superfici destinate agli edifici di servizio pubblici. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

## 9. Nei casi in cui i progetti debbano essere più specificatamente orientati all'assetto definito in sede di Conferenza di paesaggio, per la conformazione al PIT-PPR (ex art. 21 della Disciplina di Piano), gli schemi grafici riportati nella disciplina delle singole aree di trasformazione ai successivi Titoli X e XI – comprese eventuali sezioni ambientali -, in coerenza e ad integrazione delle disposizioni testuali, costituiscono il riferimento per la definizione dell'impianto, l'organizzazione spaziale complessiva e l'inserimento paesaggistico dell'intervento, da sviluppare nella progettazione alla scala architettonica ed edilizia.

Hanno perciò carattere prescrittivo la disposizione reciproca e le relazioni tra gli spazi secondo la loro destinazione (aree destinate alla nuova edificazione, aree verdi pubbliche e/o private, aree per la sosta carrabile pubblica e/o privata, viabilità...), non la loro estensione planimetrica, perimetrazione e geometria, né le quote rispetto al terreno.

Non hanno carattere prescrittivo i sedimi e i profili dei nuovi volumi, che sono indicativi di un possibile ingombro a terra e in alzato degli edifici coerente con le prescrizioni del piano; sarà la successiva fase di approfondimento progettuale a definire forme e soluzioni architettoniche, nel rispetto di tali prescrizioni e indirizzi.

## **Titolo X      Interventi **Convenzionati** soggetti a Convenzione e Interventi Diretti**

### **Art. 123 Disposizioni comuni per gli Interventi **Convenzionati** soggetti a Convenzione e gli Interventi Diretti**

1. Gli Interventi **Convenzionati** **soggetti a Convenzione** individuano gli interventi che si configurano come integrazione/reintegrazione del tessuto urbanizzato esistente o di insediamenti esistenti all'interno o all'esterno delle aree urbane anche attraverso il miglioramento delle dotazioni di interesse pubblico ad esse richiesto.

**Gli Interventi Diretti** individuano gli interventi di modesta entità che si configurano come integrazione/completamento del tessuto esistente nelle aree urbane per i quali non sono richieste specifiche dotazioni **pubbliche**.

2. Gli Interventi **Convenzionati** **soggetti a Convenzione (IC)** e **gli Interventi Diretti (ID)** sono identificati da una sigla composta dall'U.T.O.E. di appartenenza e da un numero progressivo; esse sono perimetrate ed indicate con tale sigla nelle tavole di P.O.

3. I successivi articoli definiscono, per ciascun progetto:

- destinazione d'uso;
- quantità massime edificabili, attraverso interventi di nuova edificazione o di sostituzione edilizia, e relativi parametri (Superficie edificabile (o edificata) (SE), numero di alloggi, numero di piani fuori terra ed eventuale Altezza (HMax), Indice di Copertura);
- opere ed attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune;
- specifici indirizzi e prescrizioni in relazione ai singoli contesti, anche per quanto attiene eventuali interventi di recupero compresi nel progetto.

4. Tra gli Interventi **Convenzionati** **soggetti a Convenzione** sono compresi gli interventi per il completamento dei piani Attuativi/progetti decaduti (identificati dalla sigla IR).



## Capo I Interventi **Convenzionati** **sogetti a Convenzione e Interventi Diretti** nella U.T.O.E. 1 Burchio e Palazzolo

### Art. 124 Intervento **Convenzionato** **sogetto a Convenzione** in via Santa Maddalena a Pian dell'Isola (IC1.01)

1. Il progetto prevede l'ampliamento dello stabilimento industriale esistente, con l'integrazione degli spazi per la progettazione e, la produzione e attività complementari (auditorium, outlet aziendale) e la riorganizzazione degli spazi di parcheggio e di smistamento delle merci.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 48.323 mq.

Superficie edificabile (SE) massima in ampliamento: 8.000 mq. numero alloggi massimo: -

numero piani massimo fuori terra: 2 Altezza massima non superiore a quella degli edifici esistenti; è ammessa un'Altezza massima di 12,50 ml. nella parte prospettante il parcheggio pubblico esistente, destinata ad attività complementari

Indice di Copertura massimo (intero complesso): 50%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico a raso (Sp) per almeno 50 posti auto in ampliamento al parcheggio esistente; l'area di sosta dovrà realizzata con pavimentazione semipermeabile e piantumata per l'ombreggiamento e l'ambientazione;
- cessione dell'area (superficie minima di 4.300 mq.) a sud dell'area di proprietà pubblica, posta tra lo stabilimento e l'Arno, ed in continuità con essa e sistemazione ed attrezzatura di entrambe come giardino, con la predisposizione di idonee modalità di accesso pedonale e ciclabile da nord e di collegamento con la ciclopista dell'Arno.

3. Vincoli e tutele:

- aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera c (corsi d'acqua) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004, in parte;
- ambito perimetrato dall'Autorità di Bacino dell'Arno e recepito dal Piano per la Gestione del Rischio Alluvioni come "misure di regolazione dei deflussi idrici, quali casse di espansione, arginature, diversivi, scolmatori, opere idrauliche in genere, interventi di rimozione/riabilitazione di opere di protezione, interventi di miglioramento di strutture idrauliche esistenti" (misura di protezione M32): si tratta in questo caso della "cassa di espansione Burchio" (codice M036), classificata tra le opere a priorità moderata; non essendo possibile reperire aree alternative per l'ampliamento dello stabilimento si ritiene necessario proporre la riduzione marginale dell'ambito da destinare alla cassa di espansione.

4. Disposizioni specifiche:

I nuovi volumi dovranno essere integrati al complesso esistente, garantendo unitarietà dei materiali e delle finiture.

L'intervento dovrà prevedere la contestuale realizzazione di fasce verdi di filtro e di ambientazione, in particolare ad est, verso l'Arno, e a sud, sul margine verso la campagna, **evitando comunque l'effetto barriera verde attraverso l'impiego di formazioni vegetali miste arboree ed arbustive informali, in analogia a quelle del contesto rurale circostante, anche con il mantenimento degli elementi vegetali lineari presenti.** Dovrà essere mantenuta la sistemazione a prato con alberature lungo la viabilità principale. Dovranno inoltre essere limitate le superfici impermeabilizzate.

È ammessa la realizzazione in più fasi, funzionali ad una adeguata gestione delle attività produttive; **fino all'attuazione dell'ampliamento previsto sono comunque consentiti gli interventi di efficientamento energetico – anche eccedenti la disciplina di intervento di tipo 3 (t3) -, con eventuali modifiche dei prospetti e delle coperture se finalizzati a un migliore inserimento paesaggistico e all'integrazione architettonica degli impianti tecnologici, purché nei limiti della altezza massima esistente.**

**Art. 125 Interventi convenzionati soggetti a convenzione per il completamento di Piani Attuativi/progetti decaduti nella U.T.O.E. 1 di Burchio e Palazzolo**

1. IR APb1 a Burchio

lottizzazione approvata con D.C.C. n. 35 del 31/03/2003 (variante approvata con D.C.C. n. 82 del 30/09/2004); lotto A convenzione del 31/10/2003; lotto B convenzione del 26/06/2003

Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 - *Zona ai lati della strada provinciale aretina nel comune di Incisa Val d'Arno* (D. M. 24/04/1975 - GU N. 132/1975) e - *Fascia di territorio fiancheggiante l'Autostrada del Sole* (D.M. 23/06/1967 - GU N. 182/1967), entrambi in parte;
- fascia di rispetto ferroviario ai sensi del D.P.R. n. 753/1980, in parte;
- area di rispetto di pozzi, sorgenti e punti di prelievo ad uso acquedottistico ai sensi del D.lgs. 152/2006, in parte.

Il lotto A è concluso per quanto riguarda l'edificazione ma resta da completare la cessione delle opere ed aree pubbliche previste dal piano (parcheggio e verde).

Al lotto B è assegnata una potenzialità residua di nuova edificazione per una Superficie edificabile (SE) massima di 4.000 mq. per attività industriali ed artigianali e attività commerciali all'ingrosso e depositi e di 500 mq. per attività direzionali e di servizio; l'altezza massima è di 8,50 ml. e, con l'Indice di Copertura massimo è del 50%; dovrà inoltre essere rispettato l'allineamento sul fronte prospettante la viabilità pubblica. I nuovi volumi dovranno rispettare l'allineamento sul fronte prospettante la viabilità pubblica del complesso adiacente, adottando soluzioni architettoniche quanto più possibile omogenee all'edificio esistente per forme, colori e materiali; analogamente l'altezza non potrà essere superiore a quella dell'edificio adiacente, in modo da non determinare modifiche significative delle visuali oggi percepibili dall'Autostrada verso le colline del Chianti.

L'intervento è subordinato alla contestuale realizzazione e cessione di parcheggi pubblici lungo la viabilità principale per almeno 25 posti auto, oltre alla predisposizione di una fascia verde di filtro e ambientazione lungo il margine est.

~~Agli edifici esistenti si attribuisce la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).~~

Fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali assunti sono previsti interventi fino alla manutenzione straordinaria (senza frazionamento e senza cambio d'uso) per gli edifici già completati.

Ad avvenuta realizzazione e ultimazione di tutte le opere e degli interventi agli edifici ed alle aree di pertinenza si attribuisce la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

**Capo II Interventi convenzionati soggetti a Convenzione e Interventi Diretti nella U.T.O.E. 2 Incisa**

**Art. 126 Intervento convenzionato soggetto a Convenzione lungo la S.P. 1, località Sant'Antonio (IC2.01)**

1. Il progetto prevede l'ampliamento dello stabilimento industriale esistente.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 15.963 mq.

Superficie edificabile (SE) massima in ampliamento: 1.600 mq. numero alloggi massimo: -

numero piani massimo fuori terra: 2; è consentita la realizzazione di 3 livelli fuori terra al fine di reperire gli spazi necessari per i parcheggi pertinenziali richiesti in locali coperti al piano terra, purché la sagoma dei nuovi volumi non superi in altezza quella dell'edificato esistente;

Indice di Copertura massimo (intero complesso): 60%

opere ed attrezzature pubbliche:

- allargamento della viabilità principale nel tratto confinante con il complesso produttivo, adottando soluzioni in grado di mitigare l'impatto delle strutture di contenimento del terreno.

3. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 - *Zona ai lati della strada provinciale aretina nel comune di Incisa Val d'Arno* (D. M. 24/04/1975 - GU N. 132/1975);
- aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera c (corsi d'acqua) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004, in parte;
- aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera g (boschi) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 (ricognizione PIT/PPR), in parte marginale.

4. Disposizioni specifiche:

I nuovi volumi dovranno essere integrati al complesso esistente, garantendo unitarietà **tipologica**, dei materiali e delle finiture **ed essere inseriti in modo tale da non alterare le visuali paesaggistiche attuali**. Il nuovo assetto dovrà garantire la tutela delle aree boscate al margine est.

**Art. 127 Intervento ~~Convenzionato~~ soggetto a Convenzione lungo la S.P. 1, località La Fonte a Incisa (IC2.02)**

1. Il progetto prevede la realizzazione di una struttura per attività direzionali e di servizio di tipo socio-assistenziale (Croce Rossa Italiana), comprendente spazi di rimessaggio dei mezzi di soccorso.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): ~~1.798~~ **3.363** mq.

Superficie edificabile (o edificata) (SE) massima: 700 mq. numero alloggi massimo: -

numero piani massimo **fuori terra: 2, oltre al piano seminterrato** Indice di Copertura massimo: 35%

opere ed attrezzature pubbliche:

- parcheggio pubblico per almeno **10** ~~5~~ posti ~~auto~~.

3. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 - *Zona ai lati della strada provinciale aretina nel comune di Incisa Val d'Arno* (D. M. 24/04/1975 - GU N. 132/1975);
- aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera c (corsi d'acqua) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004, in parte;
- area di rispetto di pozzi, sorgenti e punti di prelievo ad uso acquedottistico ai sensi del D.lgs. 152/2006, in parte.

~~area con classe di rischio archeologico medio (evidenza archeologica con potenziale 3, id 38 dello Schedario), in parte.~~

4. Disposizioni specifiche:

L'edificazione sarà localizzata **nella parte sud** in posizione arretrata rispetto alla strada, limitando l'ostruzione dell'apertura visuale verso il Pratomagno anche attraverso un opportuno adattamento al pendio, che potrà essere in parte rimodellato al fine di garantire un migliore inserimento paesaggistico.

L'accesso carrabile alla struttura e ai parcheggi ~~non potrà essere diretto dalla S.P. 1 ma~~ dovrà essere progettato utilizzando **il tracciato quello** esistente ~~al margine nord~~, opportunamente adeguato in sezione e nell'assetto dell'intersezione con la viabilità principale. **Il tracciato attualmente esistente all'interno dell'area dovrà essere sostituito da un tracciato più esteso in modo da ottenere pendenze adeguate al transito dei mezzi; potrà per questo essere occupata anche parte dell'area nord, prevedendo per quanto possibile il mantenimento degli olivi e sistemazioni arboree e/o arbustive di filtro e di ambientazione.**

Sul lato sud e sud-est dovrà essere mantenuta, dove possibile, o ricostituita una siepe arboreo arbustiva con funzione di filtro e ambientazione.

**Art. 128 Intervento ~~Convenzionato~~ soggetto a Convenzione in piazza F. Parri a Incisa (IC2.03)**

1. Il progetto prevede l'ampliamento dell'edificio adibito a biblioteca comunale con destinazione ad attività direzionali e di servizio; sono ammesse attività commerciali limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, per una quota non superiore al 50%.

2. Dimensionamento:  
area di intervento (ST): 957 mq.  
Superficie edificabile (SE) massima in ampliamento: 115 mq.                      numero alloggi massimo: -  
numero piani massimo fuori terra: non superiore all'edificio esistente  
Indice di Copertura massimo: non superiore all'esistente  
opere ed attrezzature pubbliche:
  - sistemazione degli spazi esterni per favorire la fruizione pedonale.
3. Vincoli e tutele: -.
4. Disposizioni specifiche:  
L'addizione volumetrica dovrà essere realizzata fuori terra entro la sagoma del piano interrato, integrata al complesso esistente, garantendo unitarietà dei materiali e delle finiture.

**Art. 128 bis Intervento Convenzionato soggetto a Convenzione in via Giotto, S.R. 69 a La Massa (IC2.04)**

1. Il progetto prevede un intervento di nuova edificazione con destinazione residenziale.
2. Dimensionamento:  
area di intervento (ST): 524 mq.  
Superficie edificabile (SE) massima: 130 mq.                      numero alloggi massimo: 2  
numero piani massimo fuori terra: 2                      Indice di Copertura massimo: 30%  
opere ed attrezzature pubbliche:
  - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico lungo strada per almeno 3 posti auto.
3. Vincoli e tutele:
  - fascia di rispetto ferroviario ai sensi del D.P.R. n. 753/1980, in parte.
4. Disposizioni specifiche:  
Gli accessi carrabili e pedonali dovranno essere posizionati su via Giotto.

**Art. 128 ter Intervento Diretto nella strada comunale che porta a Campogiallo in via R. Levi Montalcini a Incisa (ID2.01)**

1. Il progetto prevede un intervento di nuova edificazione con destinazione residenziale.
2. Dimensionamento:  
area di intervento (ST): 833 mq.  
Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq.                      numero alloggi massimo: 1  
numero piani massimo fuori terra: 2                      Indice di Copertura massimo: 25%.
3. Vincoli e tutele:  
Nella ricognizione delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del PIT/PPR l'area risulta individuata come boscata; in realtà si tratta di un giardino con carattere urbano, delimitato da siepe lungo la viabilità.
4. Disposizioni specifiche: -.

**Art. 129 Interventi ~~convenzionali~~ **soggetti a convenzione** per il completamento di Piani Attuativi/progetti decaduti nella U.T.O.E. 2 di Incisa**

1. IR ARi5 (Castelvecchio) a Incisa

lottizzazione approvata con D.C.C. n. 76 del 31/07/2003; convenzione del 30/10/2003

Vincoli e tutele:

- aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera g (boschi) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 (ricognizione PIT/PPR), in parte; si tratta in realtà di formazioni derivanti dal lungo periodo di abbandono dei terreni oggetto di lottizzazione.

All'intervento è assegnata una potenzialità residua di nuova edificazione per una Superficie edificabile (SE) di 1.750 mq. a destinazione residenziale; l'altezza massima è di 6,50 ml., oltre seminterrato. L'intervento è subordinato alla realizzazione e cessione della viabilità pubblica e dei parcheggi pubblici previsti dal piano attuativo;

Fermo restando l'assolvimento degli obblighi convenzionali assunti (realizzazione e cessione delle opere pubbliche definite dalla convenzione), sono previsti la nuova edificazione per i lotti non attuati in conformità al piano approvato e interventi fino alla manutenzione straordinaria (senza frazionamento e senza cambio d'uso) per gli edifici già completati; la potenzialità edificatoria residua risulta pari a una Superficie edificabile (SE) di 1.760 mq. a destinazione residenziale, con altezza massima di 6,50 ml., oltre seminterrato.

~~dovrà~~ Dovrà essere prioritariamente completata la viabilità principale che in prosecuzione di via Amendola costituisce il margine della lottizzazione a monte e si ricongiunge a via Monsignor Ferroni.

L'edificazione sarà localizzata lungo la viabilità interna, **nella fascia a valle (A)**, in modo da facilitare gli accessi carrabili, evitando la necessità di rampe, e limitare i rimodellamenti del suolo, **mentre la porzione a monte (B) sarà mantenuta completamente a verde**, valorizzando le alberature e la vegetazione arborea **presenti presente nella parte centrale dell'area ineditata**.

Saranno privilegiate tipologie a schiera, con allineamento del fronte a valle, evitando in ogni caso la formazione di un fronte continuo compatto e prevedendo quindi dei varchi che garantiscano un'adeguata permeabilità visiva.

~~Agli edifici esistenti si attribuisce la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).~~ Ad avvenuta realizzazione e ultimazione di tutte le opere e degli interventi agli edifici ed alle aree di pertinenza si attribuisce la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).



**Capo III Interventi **Convenzionati** soggetti a Convenzione e Interventi Diretti nella U.T.O.E. 3**  
**Figline**

**Art. 130 Intervento **Convenzionato** soggetto a Convenzione in via G. Pastore-via G. Di Vittorio a Lagaccioni (IC3.01) - **abrogato****

1. Il progetto prevede un intervento di nuova edificazione con destinazione industriale e artigianale.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 2.503 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 1.000 mq. numero alloggi massimo:

numero piani massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 50%

opere ed attrezzature pubbliche:

realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 10 posti auto;

adeguamento della viabilità interna di accesso ai lotti.

3. Vincoli e tutele:

~~fascia di rispetto degli elettrodotti ai sensi del D.M. 29/05/2008, in parte.~~

4. ~~Disposizioni specifiche:~~

~~L'edificazione dovrà rispettare l'allineamento dei fronti su via Pastore.~~

**Art. 131 Intervento ~~Convenzionato~~ **sogetto a Convenzione** in via J.F. Kennedy a Lagaccioni (IC3.02)**

1. Il progetto prevede un intervento di nuova edificazione con destinazione industriale e artigianale, a completamento della zona industriale e artigianale di Lagaccioni.

L'intervento, posto all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, è stato oggetto di Conferenza di Copianificazione, che si è tenuta il 27/03/2019, con valutazione di ~~conformità~~.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): ~~13.655~~ 30.799 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: ~~3.500~~ 7.900 mq. a destinazione industriale e artigianale (li)

numero alloggi massimo: -

numero piani massimo fuori terra: 2 (Altezza massima 9 ml.) Indice di Copertura massimo: 40%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di una fascia alberata attrezzata per la sosta carrabile e la percorrenza pedonale lungo tutto il fronte di via Kennedy, con un parcheggio pubblico per almeno ~~25~~ 67 posti auto e spazi pubblici pedonali e a verde;
- realizzazione e cessione di verde pubblico per una superficie minima di ~~750~~ 1.450 mq. (comprensiva degli spazi pedonali e a verde lungo via Kennedy del punto precedente);
- sistemazione del tratto finale di via Kennedy e del parcheggio pubblico esistente.

3. Vincoli e tutele: -

4. Disposizioni specifiche:

L'impianto di progetto dovrà ~~prevedere~~ **concentrare** l'edificazione nella parte ~~centrale nord~~, ~~mantenendo ai margini ampi varchi ineditati con sistemazioni a verde~~, in modo da mantenere **un varco ineditato il più ampio possibile a sud** o ricostituire elementi trasversali **quale elemento trasversale** di connessione ecologica e fascia di discontinuità tra la zona produttiva di Lagaccioni e l'abitato di Figline; per tale varco dovranno essere previste sistemazioni a verde con formazioni vegetali miste arboree ed arbustive coerenti ed in **continuità con il contesto rurale, valorizzando eventuali preesistenze di pregio**. Dovranno inoltre essere previste ampie fasce verdi **alberate** di filtro e di ambientazione lungo il margine verso la collina (~~per una profondità minima di 15 ml.~~), impiegando le principali specie che formano la rete dei corridoi ecologici dell'area (siepi miste arboreo-arbustive) e **valorizzando i segni residui presenti sul territorio ed il rapporto con il territorio rurale**.

~~Le dotazioni di parcheggi pubblici dovranno essere reperite individuando una fascia alberata attrezzata per la sosta e la percorrenza pedonale lungo tutto il fronte di via Kennedy.~~

~~Per assicurare minore impatto, le strutture in elevazione dovranno essere impostate alle quote più basse del terreno, preferibilmente con soluzioni seminterrate.~~ Nell'eventuale rimodellamento del pendio a monte dovrà essere evitata la formazione di muri di contenimento di altezza superiore a 1,50 ml., privilegiando in ogni caso l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e/o di tecniche tradizionali (muri a secco in pietra); alla quota di imposta dell'edificato è comunque ammessa la realizzazione di un muro di contenimento di altezza non superiore a 2,20 ml. ove finalizzata anche all'installazione di pergole ombreggianti per i posti auto privati.

La sistemazione della fascia alberata attrezzata per la sosta carrabile e la percorrenza pedonale lungo via Kennedy dovrà essere progettata in modo da coordinarsi con ~~gli interventi~~ **l'intervento IC3.15 e IC3.16**.

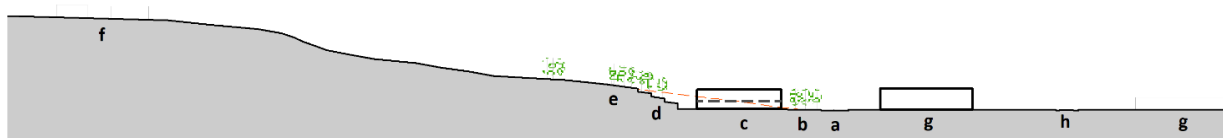




*Schema di riferimento:  
1 – fascia attrezzata alberata lungo via Kennedy con parcheggi pubblici e spazi pedonali  
2 – parcheggio esistente da sistemare*



- 3 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani – 9 ml.)
- 4 – fasce verdi di filtro e ambientazione, sistemate con terrazzamenti
- 5 – aree private con sistemazione a verde o comunque permeabile e alberate, a costituire un ampio varco verde a chiusura del tessuto edificato
- 6 – area di intervento coordinato IC3.15



Sezione ambientale di riferimento:

- a – via Kennedy
- b – fascia attrezzata alberata lungo via Kennedy con parcheggi pubblici e spazi pedonali
- c – area destinata alla nuova edificazione (altezza massima 9 ml., su 1 o 2 livelli)
- d – fascia verde di filtro e di ambientazione con terrazzamenti
- e – limite dell’area di intervento
- f – area residenziale di Poggiolino
- g – insediamento produttivo consolidato di Lagaccioni
- h – via Fiorentina

#### Art. 132 Intervento **Convenzionato** soggetto a **Convenzione** in via Ungheria-via Romania a Figline (IC3.03)

1. L’intervento prevede la realizzazione di una struttura per **attività direzionali e di servizio di tipo socio-assistenziale (Croce Azzurra Pubblica Assistenza) servizi per l’assistenza socio-sanitaria (Sh) – con esclusione di case di riposo, residenze protette e pensionati -**, comprendente **eventuali** spazi di rimessaggio dei mezzi di soccorso.
2. Dimensionamento:  
 area di intervento (ST): 2.516 mq.  
 Superficie edificabile (SE) massima: 700 mq.                      numero alloggi massimo: -  
 numero piani massimo **fuori terra**: 2                                      Indice di Copertura massimo: 30%  
 opere ed attrezzature pubbliche:  
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 24 posti auto.
3. Vincoli e tutele: -
4. Disposizioni specifiche:  
 L’accesso carrabile alla struttura e ai parcheggi sarà posizionato su via Romania.  
 L’edificazione dovrà rispettare l’allineamento dei fronti su via Romania.

#### Art. 133 Intervento **Convenzionato** soggetto a **Convenzione** in via G. Amendola a Matassino (IC3.04)

1. Il progetto prevede la destinazione dell’area compresa tra il futuro nuovo tracciato della S.R. 69 e l’abitato di Matassino a spazi verdi e attrezzati di uso pubblico e collettivo, anche attraverso il recupero degli edifici esistenti in stato di abbandono, e in parte a rimessaggio camper e per la sosta breve dei camper.  
**L’intervento, posto all’esterno del perimetro del territorio urbanizzato, è stato oggetto di Conferenza di Copianificazione, che si è tenuta il 27/03/2019, con valutazione di conformità con prescrizioni.**  
 L’attuazione dell’intervento è subordinata all’approvazione del progetto definitivo del lotto 4 della Variante alla S.R. 69, sulla base del quale sarà possibile procedere ad una compiuta definizione progettuale dell’area tenendo conto delle eventuali modifiche al tracciato stradale come ad oggi previsto.
2. Dimensionamento:  
 area di intervento (ST): 28.812 mq.  
 Superficie edificabile (SE) massima: 150 mq. per i locali di supporto al rimessaggio e sosta camper

numero alloggi massimo: -

numero piani massimo fuori terra: 1

Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche:

- cessione di area per una superficie minima di 9.000 mq. da destinare a verde pubblico e/o orti urbani.

### 3. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 - *Fascia di territorio fiancheggiante l'Autostrada del Sole* (D.M. 23/06/1967 - GU N. 182/1967);
- fascia di rispetto degli elettrodotti ai sensi del D.M. 29/05/2008, in parte;
- fascia di rispetto ferroviario ai sensi del D.P.R. n. 753/1980, in parte.

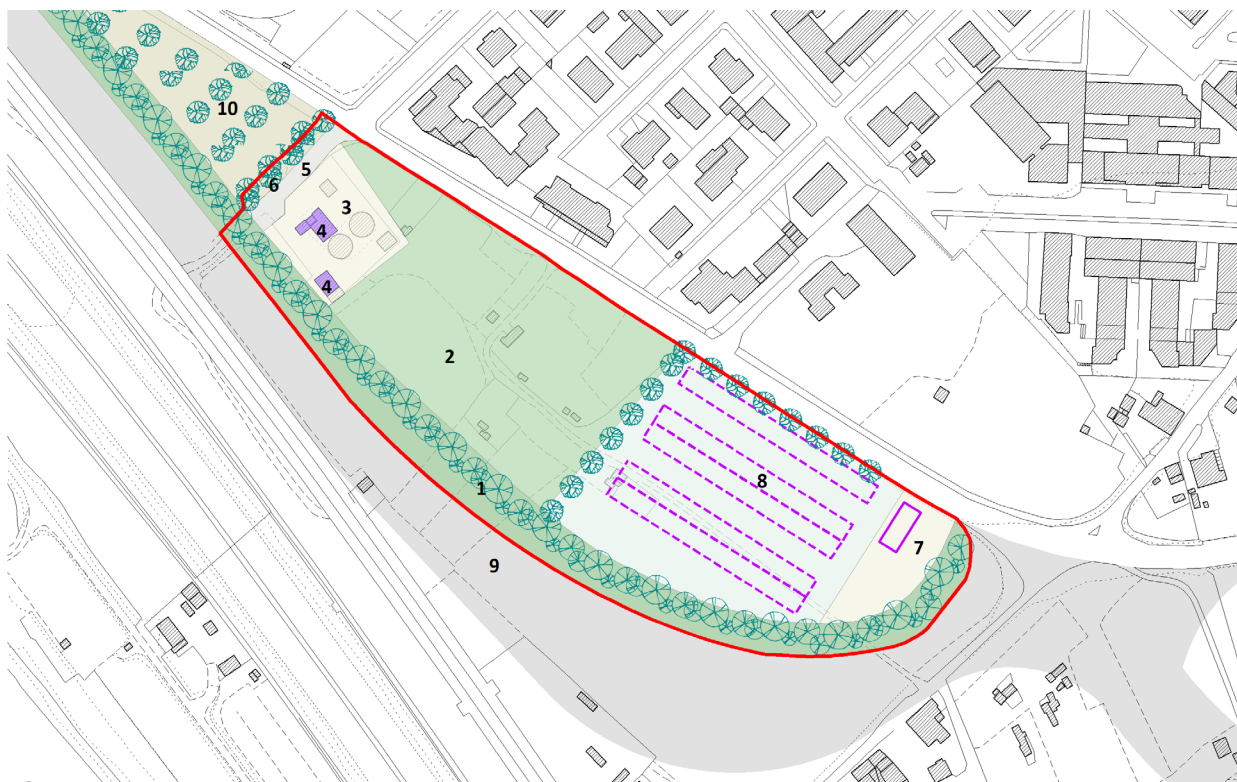
### 4. Disposizioni specifiche:

Gli spazi per il rimessaggio e la sosta breve dei camper saranno localizzati nella parte sud e attrezzati con una postazione per lo scarico delle acque reflue, l'installazione di tettoie (strutture leggere per riparare i veicoli, per un centinaio di posti al massimo) e la realizzazione di un edificio di supporto (ufficio, bagni e servizi); gli stalli di sosta dovranno essere sistemati con fondo permeabile o con pavimentazione semipermeabile. *L'assetto delle strutture e degli spazi dovrà essere studiato in modo da valorizzare gli scorci panoramici verso il Pratomagno e i rilievi del Chianti e non comportare interferenze visive aggiuntive a quelle determinate dalle infrastrutture della mobilità; in particolare dovranno essere scelti elementi di altezza contenuta, senza strutture emergenti, e a ridosso di via Amendola si dovrà evitare la formazione di fronti continui o l'uso di elementi compatti che occludano le visuali di sfondo.*

La parte centrale, da acquisire al patrimonio comunale, sarà destinata a spazi di relax, spazi di gioco e per l'attività sportiva informale e anche per orti urbani, ricostituendo le zone a promiscuo residuali e rilevabili nell'intorno e piccoli nuclei boscati planiziali. Le sistemazioni potranno prevedere minime strutture e superfici impermeabilizzate, con eventuale installazione solo di manufatti removibili, privi di pavimentazione e di opere di fondazione, escluse quelle di ancoraggio, appoggiati su piano stabile.

Per gli edifici esistenti, ai quali è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4), è previsto il recupero con destinazione ad attrezzature di servizio pubbliche o per attività direzionali e di servizio; dovranno essere contestualmente eliminati i manufatti precari ed incongrui e rimossi gli impianti in condizione di degrado.

Lungo tutto il nuovo tracciato viario dovranno essere predisposte sistemazioni a verde con funzione di filtro e di mitigazione, compatibilmente con il rispetto delle norme di sicurezza stradale.




Schema di riferimento:

- 1 – fascia verde di filtro e di ambientazione lungo il futuro tracciato della S.R. 69
- 2 – verde pubblico e/o orti urbani
- 3 – area da riqualificare con recupero degli edifici esistenti (4) per attività direzionali o di servizio, con rimozione dei manufatti incongrui e degli impianti in disuso
- 4 – area da riqualificare con recupero degli edifici esistenti (4) per attività direzionali o di servizio, con rimozione dei manufatti incongrui e degli impianti in disuso
- 5 – strada di accesso all’area per attività direzionali o di servizio attrezzata con parcheggi a raso alberati (6)
- 6 – area destinata alla nuova edificazione per l’attività di rimessaggio e sosta camper e spazi aperti di servizio (carico/scarico acque) con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 1 piano)
- 7 – area destinata alla nuova edificazione per l’attività di rimessaggio e sosta camper e spazi aperti di servizio (carico/scarico acque) con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 1 piano)
- 8 - spazi per il rimessaggio e la sosta camper con fondo permeabile o pavimentazione semipermeabile, attrezzati con strutture leggere per il riparo/l’ombreggiamento dei veicoli
- 9 – lotto 5 della variante alla S.R. 69 (AE4.01) e fascia di salvaguardia per la realizzazione del lotto 4
- 10 – parcheggio pubblico a raso alberato (intervento AE3.04)


#### Art. 134 Intervento **Convenzionato** soggetto a **Convenzione** in via Torino a Figline (IC3.05)

1. Il progetto prevede la riqualificazione dell’area, con la demolizione dell’edificio produttivo dismesso e la ricostruzione di un nuovo volume a destinazione residenziale.
2. Dimensionamento:  
 area di intervento (ST): 1.720 mq.  
 Superficie edificabile (SE) massima: **320 500** mq. numero alloggi massimo: **4 6**  
 numero piani massimo **fuori terra: 2 3** Indice di Copertura massimo: 30%  
**Superficie permeabile minima: 25%**  
 opere ed attrezzature pubbliche:  
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno **12 18** posti auto.
3. Vincoli e tutele:  
 - zona di rispetto cimiteriale ai sensi dell’art. 338 del R.D. 1265/1934, in parte marginale.
4. Disposizioni specifiche: -

#### **Art. 135 Intervento ~~Convenzionato~~ soggetto a Convenzione in via G. Frittelli a Figline (IC3.06)**

1. Il progetto prevede la riqualificazione dell'area, con la demolizione dell'edificio dismesso e la ricostruzione di un nuovo volume a destinazione residenziale.
2. Dimensionamento:  
area di intervento (ST): 419 mq.  
Superficie edificabile (SE) massima: 180 mq.                      numero alloggi massimo: 2  
numero piani massimo **fuori terra**: 2                                      Indice di Copertura massimo: 30%  
Superficie permeabile minima: 25%  
opere ed attrezzature pubbliche:
  - dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto, finalizzate alla migliore qualificazione del centro antico.
3. Vincoli e tutele: 
  - **area con classe di rischio archeologico alto (evidenza archeologica con potenziale 5, id 47 dello Schedario).**
4. Disposizioni specifiche:  
Il nuovo volume dovrà mantenere l'allineamento su via Frittelli.  
Non è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato.

#### **Art. 136 Intervento ~~Convenzionato~~ soggetto a Convenzione in via G. Frittelli a Figline (IC3.07)**

1. Il progetto prevede la riqualificazione dell'area, con il recupero degli edifici dismessi attraverso la riorganizzazione dei volumi esistenti, anche con un intervento di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, a destinazione residenziale.
2. Dimensionamento:  
area di intervento (ST): 1.027 mq.  
Superficie edificabile (o edificata) (SE) massima: 360 mq.                      numero alloggi massimo: 5  
numero piani massimo **fuori terra**: 2                                      Indice di Copertura massimo: 40%  
Superficie permeabile minima: 25%  
opere ed attrezzature pubbliche:
  - conservazione del passaggio pavimentato in pietra, per il quale deve essere garantito l'uso pubblico pedonale;
  - dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto, finalizzate alla migliore qualificazione del centro antico.
3. Vincoli e tutele: 
  - **area con classe di rischio archeologico alto (evidenza archeologica con potenziale 5, id 47 dello Schedario).**
4. Disposizioni specifiche:  
Dovrà essere rispettato l'allineamento del fronte sul passaggio che collega via Santa Croce alle mura, con eliminazione dei balconi e delle strutture aggettanti sul passaggio stesso.  
Non è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato. L'accesso carrabile è ammesso solo da via Frittelli.

#### **Art. 137 Intervento ~~Convenzionato~~ soggetto a Convenzione in via Fratelli Cervi a Figline (IC3.08)**

1. Il progetto prevede la riqualificazione dell'area, attualmente sottoutilizzata, con riorganizzazione ed integrazione dei volumi esistenti, a destinazione direzionale e di servizio.

2. Dimensionamento:  
 area di intervento (ST): 4.226 mq.  
 Superficie edificabile (SE) massima: 3.000 mq.                      numero alloggi massimo: -  
 numero piani massimo **fuori terra**: 3                                      Indice di Copertura massimo: 45%  
 opere ed attrezzature pubbliche:
  - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 40 posti auto;
  - allargamento del percorso pedonale nel tratto di via **della Resistenza Fratelli Cervi** prospettante il lotto.
3. Vincoli e tutele:
  - fascia di rispetto ferroviario ai sensi del D.P.R. n. 753/1980, in parte.
4. Disposizioni specifiche: -

**Art. 138 Intervento **Convenzionato** soggetto a Convenzione in via Castel Guinelli a Figline (IC3.09)**

1. Il progetto prevede, oltre al recupero dell'edificio di valore storico documentale, la riqualificazione dell'area interna, a destinazione residenziale e/o per attività direzionali e di servizio.  
 L'intervento comprende quindi la completa rimozione della copertura del resede e la riorganizzazione dei volumi ad un solo livello posti nella parte più interna del lotto, praticamente a ridosso delle mura del centro antico, anche con un intervento di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, al fine di favorire la visibilità e la valorizzazione delle mura stesse.
2. Dimensionamento:  
 area di intervento (ST): 629 mq.  
 Superficie edificabile (o edificata) (SE) massima: 100 mq.                      numero alloggi aggiuntivi massimo: 1  
 numero piani massimo **fuori terra**: 1                                      Indice di Copertura massimo: -  
 opere ed attrezzature pubbliche:
  - dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto, finalizzate alla migliore qualificazione del centro antico.
3. Vincoli e tutele:
  - **area con classe di rischio archeologico alto (evidenza archeologica con potenziale 5, id 47 dello Schedario).**
4. Disposizioni specifiche:  
 Nella riorganizzazione dei volumi dovranno essere impiegati tecniche e materiali tradizionali coerenti al contesto. Non è ammessa la realizzazione di locali interrati.  
 All'edificio principale lungo via Castel Guinelli, attraverso il quale si accede al resede, si applica la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

**Art. 139 Intervento **Convenzionato** soggetto a Convenzione in via G. Del Puglia a Figline (IC3.10)**

1. Il progetto prevede l'integrazione delle strutture del complesso sportivo-ricreativo esistente, con l'inserimento di ulteriori impianti sportivi, anche per la pratica informale o comunque non agonistica, senza incremento di volumi edificati.
2. Dimensionamento:  
 area di intervento (ST): 37.319 mq.  
 Superficie edificabile (SE) massima: -                                      numero alloggi massimo: -  
 numero piani massimo **fuori terra**: -                                      Indice di Copertura massimo: -  
 opere ed attrezzature pubbliche:

- predisposizione di un sistema di regimazione delle acque in grado di tutelare il versante e le parti a valle;
- dotazioni pubbliche, anche fuori comparto, finalizzate alla migliore qualificazione del centro antico, e modalità di libera fruizione pubblica degli impianti che saranno stabilite dalla convenzione.

3. Vincoli e tutele:

- fascia di rispetto degli elettrodotti ai sensi del D.M. 29/05/2008, in parte;
- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923, in parte.

La tutela riferita alla fascia di rispetto degli elettrodotti ai sensi del D.M. 29/05/2008 risulterà superata al completamento dell'intervento di spostamento e interrimento della linea elettrica in corso di realizzazione.

4. Disposizioni specifiche:

L'ampliamento delle strutture all'aperto del complesso esistente, posto all'interno del perimetro del territorio urbanizzato (area individuata con la lettera A), potrà interessare parte del comparto all'esterno di tale perimetro.

Gli impianti sportivi dovranno essere posti nella parte più a nord (B), meno scoscesa e meno esposta visivamente anche grazie alla densa vegetazione esistente sul pendio, verificando anche le interferenze con l'elettrodotto (con eventuale interrimento della linea) e anche con il metanodotto interrato che interessa l'area, mentre il versante (C) dovrà essere mantenuto ineditato e senza alcun tipo di attrezzatura o sistemazione, fatto salvo quanto indispensabile alla regimazione delle acque. Si dovrà prevedere la sistemazione con elementi verdi di ambientazione ai margini dell'area, lungo la viabilità pubblica, e la predisposizione di alberature nell'area di parcheggio esistente.

Agli edifici esistenti è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).



**Art. 140 Intervento ~~Convenzionato~~ soggetto a Convenzione a Casanuova (IC3.11)**

1. Il progetto prevede l'ampliamento della struttura turistico-ricettiva esistente, con incremento del numero di camere e/o degli spazi per i servizi connessi (spa/centro benessere, ristorante).

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 11.822 mq.

Superficie edificabile (SE) massima in ampliamento: 200 mq.

numero alloggi massimo fuori terra: -

numero piani massimo: 2

Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche:

- dotazioni pubbliche finalizzate alla manutenzione ed alla migliore qualificazione del territorio rurale, in particolare per quanto attiene a viabilità e percorsi di uso pubblico, che saranno stabilite dalla convenzione nella quale saranno definiti anche adeguati impegni per quanto riguarda la conduzione agricola dei terreni limitrofi riconducibili alla stessa proprietà e, le relative opere di sistemazione idraulica e le opere di miglioramento agricolo ambientale; queste saranno finalizzate prioritariamente a



contrastare la semplificazione del paesaggio agrario e a potenziare e/o ripristinare le dotazioni ambientali, attraverso formazioni lineari arboree o arbustive non colturali, formazioni arboree ripariali, nuclei arborati, passaggi faunistici e in generale elementi funzionali della rete ecologica.

### 3. Vincoli e tutele:

- aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera g (boschi) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 (ricognizione PIT/PPR), in parte marginale;
- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923.

### 4. Disposizioni specifiche:

Agli edifici principali (01, 02 e 03) e all'ex cappella (04) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3), all'annesso a sud (05) la disciplina di intervento di tipo t4 (t4).

Nel caso dell'edificio 02 è comunque consentita la realizzazione di parte della SE prevista in aggiunta come l'eventuale nuovo volume in ampliamento del ristorante (con eventuale spazio per nuove camere al primo piano), che dovrà essere posizionato sul fronte ovest e/o sud (A), meno visibile e di minor valore storico-documentale, evitando l'alterazione del fronte nord, che dovrà essere mantenuto invariato, così come il fronte sud dell'altro edificio principale (01) che affaccia sul lastricato antico in pietra, che dovrà a sua volta essere accuratamente conservato.

Per l'edificio 01 è comunque invece consentito un ampliamento funzionale entro il 15% della volumetria esistente (non computato nella SE massima sopra indicata) attraverso il prolungamento dei corpi ortogonali a quello principale, sul fronte secondario, a nord, e finalizzato alla complessiva riqualificazione delle parti già oggetto di alterazioni, e l'installazione di un ballatoio in ferro e legno di collegamento tra le scale esterne per la distribuzione degli accessi al primo piano.

La quantità di SE in ampliamento prevista (eventualmente decurtata della SE utilizzata per l'ampliamento del ristorante sopra descritto) sarà destinata alla realizzazione di nuovi eventuali altri volumi aggiuntivi, destinati a camere e/o servizi connessi, che dovranno essere posizionati a nord del complesso esistente, a ovest della cappella e a sud dell'orto-giardino (B), in modo da non determinare un'eccessiva dispersione dell'edificato, non coerente con le caratteristiche dell'insediamento rurale.

Le nuove volumetrie e le sistemazioni degli spazi aperti dovranno in ogni caso garantire, per localizzazione, consistenza e linguaggio architettonico, il rispetto dell'impianto tipologico/architettonico storico (letto nelle componenti e relazioni principali quali caratteri architettonici, allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e del carattere distintivo di gerarchia tra edificio storico principale e nuovi edifici, assicurando la leggibilità del sistema e la riconoscibilità dei nuovi volumi, anche attraverso la proposizione di un linguaggio architettonico e tecnologico contemporaneo, evitando l'imitazione degli stili storici.

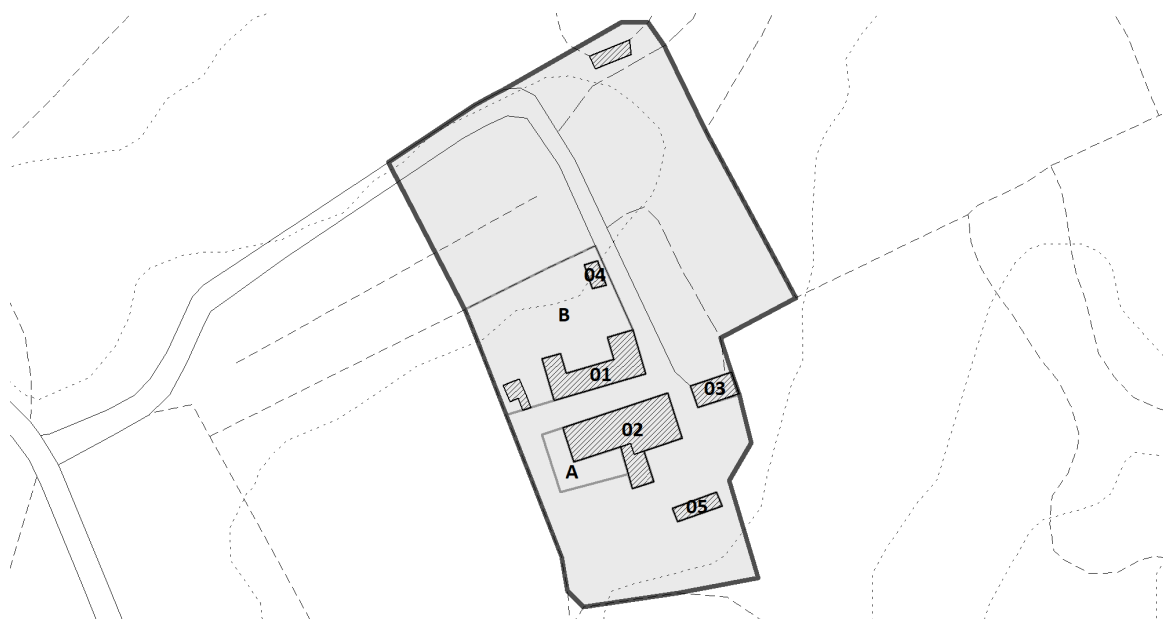
È ammessa la realizzazione della di una piscina a servizio della struttura, nel rispetto delle caratteristiche indicate all'art. 112 delle presenti Norme.

È consentita inoltre l'installazione di una tettoia per il ricovero delle biciclette per una Superficie Coperta massima di 20 mq. realizzata con una struttura leggera in legno, senza di opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio, appoggiata su piano stabile.

Le aree a parcheggio dovranno avere fondo permeabile ed essere alberate.

Nel caso di introduzione di nuovi elementi arborei saranno scelte specie autoctone, in coerenza con quelle già presenti nel territorio rurale circostante.





#### Art. 141 Intervento **Convenzionato** **sogetto a Convenzione a La Palagina (IC3.12) - abrogato**

1. Il progetto prevede l'ampliamento della struttura turistico-ricettiva esistente, con incremento del numero di camere (per ulteriori 28 posti letto).

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 12.019 mq.

Superficie edificabile (SE) massima in ampliamento: 850 mq.

numero alloggi massimo: -

numero piani massimo **fuori terra: 2**

Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche:

dotazioni pubbliche finalizzate alla manutenzione ed alla migliore qualificazione del territorio rurale, in particolare per quanto attiene a viabilità e percorsi di uso pubblico, che saranno stabilite dalla convenzione nella quale saranno definiti anche adeguati impegni per quanto riguarda la conduzione agricola dei terreni limitrofi riconducibili alla stessa proprietà e le relative opere di sistemazione idraulica.

3. Vincoli e tutele:

aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera g (boschi) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 (ricognizione PIT/PPR), in parte marginale;

vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923 in parte.

4. Disposizioni specifiche:

Il nuovo volume sarà posizionato in prossimità della villa, sul lato est, in corrispondenza di un'area pavimentata esistente ora utilizzata per le cerimonie, in buona parte protetta e schermata dalle alberature presenti, che dovranno essere mantenute.

Nell'edificazione così come nella sistemazione degli spazi esterni dovranno dunque essere evitati rimodellamenti del suolo.

Le nuove volumetrie e le sistemazioni degli spazi aperti dovranno in ogni caso garantire, per localizzazione, consistenza e linguaggio architettonico, il rispetto dell'impianto tipologico/architettonico storico (letto nelle componenti e relazioni principali quali caratteri architettonici, allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e del carattere distintivo di gerarchia tra edificio storico principale e nuovi edifici, assicurando la leggibilità del sistema e la riconoscibilità dei nuovi volumi, anche attraverso la proposizione di un linguaggio architettonico e tecnologico contemporaneo, evitando l'imitazione degli stili storici.

Nel caso di introduzione di nuovi elementi arborei saranno scelte specie autoctone, in coerenza con quelle già presenti e in continuità con la matrice boscata a nord est dell'area di intervento anche al fine di mantenere una connessione ecologica con l'intorno. Il margine boscato sarà individuato a scala di dettaglio per il corretto inserimento della previsione e potrà ispirare le più opportune connessioni dell'intervento con l'area circostante, anche come mitigazione. Ulteriori suggerimenti per le sistemazioni a verde potranno essere tratti dalle sistemazioni storiche a parco, dove presenti, e dalle caratteristiche del territorio rurale circostante. I parcheggi a raso dovranno avere fondo permeabile ed essere adeguatamente alberati. Agli edifici esistenti è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

#### Art. 142 Intervento **Convenzionato** **soggetto a Convenzione a Pavelli (IC3.13) - abrogato**

1. Il progetto prevede l'ampliamento del centro di equitazione esistente e l'attrezzatura di spazi per il campeggio strettamente funzionali alla pratica dell'attività sportiva per un massimo di 80 posti letto (20 piazzole per tende).

L'intera struttura dovrà in ogni caso mantenere una gestione unitaria; tale impegno sarà sottoscritto nell'ambito della convenzione.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 75.803 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: mq. 1.500 per il maneggio coperto (attività direzionali e di servizio)

numero alloggi massimo: -

numero piani massimo **fuori terra**: 1

Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche:

dotazioni pubbliche finalizzate alla manutenzione ed alla migliore qualificazione del territorio rurale, in particolare per quanto attiene a viabilità e percorsi di uso pubblico, che saranno stabilite dalla convenzione nella quale saranno definiti anche adeguati impegni per quanto riguarda la conduzione agricola dei terreni limitrofi riconducibili alla stessa proprietà e le relative opere di sistemazione idraulica.

3. Vincoli e tutele:

aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera g (boschi) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 (ricognizione PIT/PPR), in parte;

zona di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 338 del R.D. 1265/1934, in parte;

vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923;

area con classe di rischio archeologico **alto medio** (evidenze archeologiche con potenziale 4 e 5, id 23, 49 45, 46 e 50 dello Schedario), in parte.

4. Disposizioni specifiche:

L'impianto dovrà garantire la tutela delle aree boscate presenti a nord est e a nord ovest (C).

Il maneggio coperto sarà collocato a nord dei fabbricati esistenti (A), ai quali è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4) per riorganizzare gli spazi di supporto alle attività.

L'area attrezzata per il campeggio dovrà essere localizzata nella parte a sud est (B), attualmente priva di alberature, da sistemare con elementi verdi di filtro visuale in particolare lungo la viabilità locale, anche per garantire la *privacy* oltre all'ombreggiamento delle piazzole, a ciascuna delle quali potrà essere associato uno spazio all'aperto per il cavallo dell'ospite; tutte le aree saranno mantenute permeabili.

Nel caso di introduzione di nuovi elementi arborei saranno scelte specie autoctone, in coerenza con quelle già presenti nel territorio agricolo circostante.

Il parcheggio a raso, non impermeabilizzato, è confermato nella fascia a fianco della strada di accesso al maneggio.

Nelle sistemazioni dei margini sud si dovranno in particolare assicurare adeguati rapporti visuali rispetto al complesso della Chiesa di San Michele, bene architettonico tutelato ai sensi della Parte II del Codice.

Dovranno inoltre essere adottati specifici accorgimenti per la riduzione dei fenomeni di inquinamento luminoso in direzione del territorio rurale e forestale circostante, nel rispetto delle linee guida regionali.

## Art. 143 Intervento **Convenzionato** soggetto a **Convenzione** a La Borghetta (IC3.14) - **abrogato**

1. Il progetto prevede l'ampliamento della struttura turistico-ricettiva esistente, con incremento del numero di camere (per ulteriori 45 posti letto) e degli spazi per i servizi connessi (nuova spa/centro benessere, zona bar e zona living).

2. Dimensionamento:  
area di intervento (ST): 19.371 mq.

Superficie edificabile (SE) massima in ampliamento: 2.000 mq. numero alloggi massimo:

numero piani massimo **fuori terra: 2 (a monte)** Indice di Copertura massimo:

opere ed attrezzature pubbliche:

dotazioni pubbliche finalizzate alla manutenzione ed alla migliore qualificazione del territorio rurale, in particolare per quanto attiene a viabilità e percorsi di uso pubblico, che saranno stabilite dalla convenzione nella quale saranno definiti anche adeguati impegni per quanto riguarda la conduzione agricola dei terreni limitrofi riconducibili alla stessa proprietà e le relative opere di sistemazione idraulica.

3. Vincoli e tutele:

aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera c (corsi d'acqua) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004, in parte;

aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera g (boschi) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 (ricognizione PIT/PPR), in parte marginale;

vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923.

4. Disposizioni specifiche:

Per i nuovi locali è prevista la realizzazione di uno o più edifici separati rispetto alla villa ma collegati ad essa attraverso elementi interrati/seminterrati, utili alla funzionalità dell'albergo, ed in una posizione tale da non interferire con la percezione del complesso antico (B), privilegiando l'occupazione di aree poco esposte per le strutture in elevazione, che dovranno in ogni caso avere altezza limitata. L'impianto dovrà valorizzare l'andamento attuale del terreno, adottando una conformazione che si adatti a tale andamento per quanto possibile attraverso soluzioni interrate e seminterrate.

Nell'edificazione così come nella sistemazione degli spazi esterni dovranno essere limitati i rimodellamenti del suolo; in particolare i parcheggi a raso, non impermeabilizzati, dovranno essere organizzati in modo da evitare la formazione di aree di sosta molto estese e adeguatamente alberati. È ammessa la realizzazione di una seconda piscina a servizio della struttura, da posizionare in diretta connessione con i nuovi volumi e nel rispetto delle caratteristiche indicate all'art. 112 delle presenti Norme, con dimensioni d'ingombro non superiori a 80 mq.

Le sistemazioni degli spazi esterni e dei resedi saranno progettate nel rispetto delle caratteristiche del territorio agricolo circostante; la scelta di nuovi elementi arborei sarà fatta in coerenza con quelli già presenti e in continuità con la matrice boscata a nord dell'area, anche al fine di mantenere una connessione ecologica con l'intorno. In particolare dovrà essere consolidato il verde nelle aree di margine (D), mentre per le sistemazioni esterne a supporto della struttura, escludendo comunque nuovi manufatti e nuove superfici impermeabilizzate, si dovranno privilegiare le aree già occupate (A) ed eventualmente le aree solo parzialmente attrezzate (C). Ulteriori suggerimenti per le sistemazioni a verde potranno essere tratti dalle sistemazioni storiche a parco, dove presenti, e dalle caratteristiche del territorio rurale circostante.

Le nuove volumetrie e le sistemazioni degli spazi aperti dovranno in ogni caso garantire, per localizzazione, consistenza e linguaggio architettonico, il rispetto dell'impianto tipologico/architettonico storico (letto nelle componenti e relazioni principali quali caratteri architettonici, allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e del carattere distintivo di gerarchia tra edificio storico principale e nuovi edifici, assicurando la leggibilità del sistema e la riconoscibilità dei nuovi volumi, anche attraverso la proposizione di un linguaggio architettonico e tecnologico contemporaneo, evitando l'imitazione degli stili storici.

~~Dovranno inoltre essere adottati specifici accorgimenti per la riduzione dei fenomeni di inquinamento luminoso in direzione del territorio rurale e forestale circostante, nel rispetto delle linee guida regionali.~~

~~Alla villa (01) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).~~

#### **Art. 143 bis Intervento ~~Convenzionato~~ **soggetto a Convenzione** in via ~~in via~~ J.F. Kennedy a Lagaccioni (IC3.15)**

1. Il progetto prevede un intervento di nuova edificazione con destinazione industriale e artigianale, a completamento della zona industriale e artigianale di Lagaccioni.

L'intervento, posto all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, è stato oggetto di Conferenza di Copianificazione, che si è tenuta il 27/03/2019, con valutazione di **conformità**.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 15.877 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 4.100 mq.

numero alloggi massimo: -

numero piani massimo fuori terra: 2 (Altezza massima 9 ml.) Indice di Copertura massimo: 40%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di una fascia alberata attrezzata per la sosta carrabile e la percorrenza pedonale lungo tutto il fronte di via Kennedy, con un parcheggio pubblico per almeno 14 posti auto e spazi pubblici pedonali e a verde;
- realizzazione e cessione di verde pubblico per una superficie minima di 1.600 mq. (comprensiva degli spazi pedonali e a verde lungo via Kennedy del punto precedente), in continuità con l'area di proprietà pubblica che dovrà essere integrata nella sistemazione a verde;
- cessione di ulteriore area per una superficie minima di 2.000 mq. da destinare a verde pubblico, in continuità con il giardino da realizzare.

Gli immobili di proprietà pubblica compresi nell'area sono oggetto di intervento nell'ambito del progetto ma ad essi non sono attribuiti potenzialità edificatorie ed oneri.

3. Vincoli e tutele:

- fascia di rispetto degli elettrodotti ai sensi del D.M. 29/05/2008, in parte;
- area interessata da procedura di bonifica per attività di gestione rifiuti che risulta conclusa (si veda la nota A.R.P.A.T. prot. 19019 del 19/07/2000).

4. Disposizioni specifiche:

L'impianto di progetto dovrà ~~evitare la formazione di fronti edificati continui e compatti e~~ prevedere un ampio varco ineditato con sistemazioni a verde in corrispondenza dell'area di proprietà pubblica da destinare a giardino, in modo da ~~mantenere o ricostituire~~ **rafforzare significativamente** gli elementi trasversali di connessione ecologica; **dovranno per questo essere mantenute e potenziate le formazioni arboree ed arbustive presenti, che costituiscono anche segni permanenti del paesaggio rurale.** Dovranno inoltre essere previste ampie fasce verdi alberate di filtro e di ambientazione lungo il margine verso la collina ~~(per una profondità minima di 15 ml.)~~, impiegando le principali specie che formano la rete dei corridoi ecologici dell'area (siepi miste arboreo-arbustive).

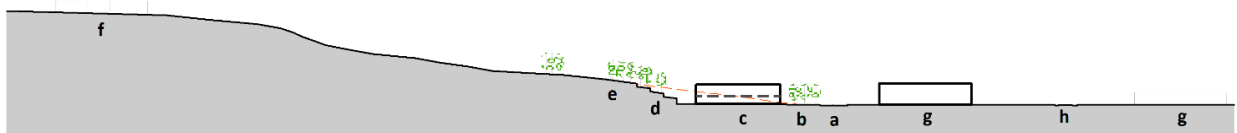
~~Per assicurare minore impatto, le strutture in elevazione dovranno essere impostate alle quote più basse del terreno, preferibilmente con soluzioni seminterrate.~~ Nell'eventuale rimodellamento del pendio a monte dovrà essere evitata la formazione di muri di contenimento di altezza superiore a 1,50 ml., privilegiando in ogni caso l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e/o di tecniche tradizionali (muri a secco in pietra); alla quota di imposta dell'edificato è comunque ammessa la realizzazione di un muro di contenimento di altezza non superiore a 2,20 ml. ove finalizzata anche all'installazione di pergole ombreggianti per i posti auto privati.

La sistemazione della fascia alberata attrezzata per la sosta carrabile e la percorrenza pedonale lungo via Kennedy dovrà essere progettata in modo da coordinarsi con **gli interventi** **l'intervento IC3.02 e IC3.16.**



*Schema di riferimento:*

- 1 – fascia attrezzata alberata lungo via Kennedy con parcheggi pubblici e spazi pedonali*
- 2 – parcheggio pubblico esistente*
- 3 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani – 9 ml.)*
- 4 – fasce verdi di filtro e ambientazione, sistemate con terrazzamenti*
- 5 – area di verde pubblico esistente e nuove aree di verde pubblico in continuità (6), a costituire un varco di verde fruibile nel tessuto edificato*
- 7 – area di intervento coordinato IC3.02*



*Sezione ambientale di riferimento:*

- a – via Kennedy*
- b – fascia attrezzata alberata lungo via Kennedy con parcheggi pubblici e spazi pedonali*
- c – area destinata alla nuova edificazione (altezza massima 9 ml., su 1 o 2 livelli)*
- d – fascia verde di filtro e di ambientazione con terrazzamenti*
- e – limite dell'area di intervento*
- f – area residenziale di Poggiolino*

**Art. 143 ter Intervento ~~Convenzionato~~ **soggetto a Convenzione** in via in via J.F. Kennedy a Lagaccioni (IC3.16) ~~abrogato~~**

~~1. Il progetto prevede un intervento di nuova edificazione con destinazione industriale e artigianale, a completamento della zona industriale e artigianale di Lagaccioni.~~

~~L'intervento, posto all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, è stato oggetto di Conferenza di Copianificazione, che si è tenuta il 27/03/2019, con valutazione di **conformità**.~~

~~2. Dimensionamento:~~

~~area di intervento (ST): 17.143 mq.~~

~~Superficie edificabile (SE) massima: 4.400 mq. numero alloggi massimo: -~~

~~numero piani massimo fuori terra: 2 (Altezza massima 9 ml.) Indice di Copertura massimo: 40%~~

~~opere ed attrezzature pubbliche:~~

~~realizzazione e cessione di una fascia alberata attrezzata per la sosta carrabile e la percorrenza pedonale lungo tutto il fronte di via Kennedy, con un parcheggio pubblico per almeno 42 posti auto e spazi pubblici pedonali e a verde per una superficie minima di 700 mq.;~~

~~sistemazione con le stesse modalità (fascia alberata attrezzata per la sosta carrabile e la percorrenza pedonale) dell'area di proprietà pubblica a nord, lungo via Kennedy.~~

~~Gli immobili di proprietà pubblica compresi nell'area sono oggetto di intervento nell'ambito del progetto ma ad essi non sono attribuiti potenzialità edificatorie ed oneri.~~

~~3. Vincoli e tutele:~~

~~fascia di rispetto degli elettrodotti ai sensi del D.M. 29/05/2008, in parte marginale.~~

~~4. Disposizioni specifiche:~~

~~L'impianto di progetto dovrà evitare la formazione di fronti edificati continui e compatti e prevedere un ampio varco inedificato al margine sud, in modo da mantenere o ricostituire elementi trasversali di connessione ecologica. Dovranno inoltre essere previste ampie fasce verdi alberate di filtro e di ambientazione lungo il margine verso la collina (per una profondità minima di 15 ml.), impiegando le principali specie che formano la rete dei corridoi ecologici dell'area (siepi miste arboreo-arbustive).~~

~~Per assicurare minore impatto, le strutture in elevazione dovranno essere impostate alle quote più basse del terreno, preferibilmente con soluzioni seminterrate. Nell'eventuale rimodellamento del pendio a monte dovrà essere evitata la formazione di muri di contenimento di altezza superiore a 1,50 ml., privilegiando in ogni caso l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e/o di tecniche tradizionali (muri a secco in pietra); alla quota di imposta dell'edificato è comunque ammessa la realizzazione di un muro di contenimento di altezza non superiore a 2,20 ml. ove finalizzata anche all'installazione di pergole ombreggianti per i posti auto privati.~~

~~La sistemazione della fascia alberata attrezzata per la sosta carrabile e la percorrenza pedonale lungo via Kennedy dovrà essere progettata in modo da coordinarsi con gli interventi IC3.02 e IC3.15.~~

**Art. 143 quater Intervento ~~Convenzionato~~ **soggetto a Convenzione** lungo la S.P. 56 a Figline (IC3.17) ~~abrogato~~**

1. Il progetto prevede il riutilizzo dell'area dell'ex vivaio, con la ridefinizione del margine sud dell'insediamento di Lagaccioni e il rafforzamento della connessione verde lungo il Borro di Gagliana.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 17.671 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 3.150 mq. per attività direzionali e di servizio

numero alloggi massimo: -

numero piani massimo fuori terra: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 54 posti auto;
- realizzazione e cessione di verde pubblico per una superficie minima di 1.350 mq. da localizzare lungo il Borro di Gagliana o su via Fiorentina e di un tratto di pista ciclabile di collegamento tra Lagaccioni e l'abitato di Figline;
- cessione di ulteriore area per una superficie minima di 1.350 mq. da destinare a verde pubblico, in continuità con la fascia di verde pubblico da realizzare;
- allargamento e adeguamento del tracciato della viabilità pubblica che fiancheggia la centrale elettrica e dell'intersezione sulla S.P. 56.

3. Vincoli e tutele: -

~~Nella ricognizione delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del PIT/PPR l'area risulta individuata come boscata. In realtà si tratta dell'evoluzione "spontanea" di impianti vegetazionali appartenenti al vivaio da tempo dismesso.~~

4. Disposizioni specifiche:

L'intervento dovrà prevedere la valorizzazione delle formazioni arboree presenti nell'area, mantenendole per quanto possibile, anche ai fini della contestuale realizzazione di fasce verdi di filtro e di ambientazione lungo il margine nord; l'intervento dovrà fondarsi su uno specifico progetto del verde basato sugli studi agronomici e forestali condotti in sede di verifica di insussistenza del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g del Codice.

L'accesso carrabile al complesso ed ai parcheggi sarà localizzato a sud-ovest, dalla S.P. 56.





*Schema di riferimento:*

*1 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 3 piani)*

*2 – strada esistente da adeguare, di accesso al nuovo insediamento*

*3 – parcheggio pubblico a raso alberato*

*4 – parcheggio privato a raso alberato (sosta stanziale)*

*5 – verde pubblico con fasce di filtro e ambientazione verso nord e lungo via Fiorentina*

*6 – area verde privata alberata, con valorizzazione delle formazioni arboree presenti,*

*con fasce di filtro e ambientazione verso nord*

*7 – area verde privata alberata, con valorizzazione delle formazioni arboree presenti*

*8 – fascia verde di pertinenza lungo il corso d'acqua (Borro di Gagliana)*

**Art. 143 quinquies Intervento **Convenzionato** soggetto a **Convenzione** in via del Poggiolino (IC3.18)**

1. Il progetto prevede un intervento di nuova edificazione con destinazione residenziale e integrazione delle dotazioni pubbliche.

2. Dimensionamento:  
area di intervento (ST): 857 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 180 mq.

numero alloggi massimo: 2

numero piani massimo fuori terra: 2

Indice di Copertura massimo: 30%



opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 6 posti auto e slargo carrabile utile come spazio di manovra.

3. Vincoli e tutele:

- aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera g (boschi) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 (ricognizione PIT/PPR), in parte marginale.

4. Disposizioni specifiche:

Dovranno essere tutelate le alberature al margine nord dell'area.

**Art. 143 sexies Intervento **Convenzionato** **soggetto a Convenzione** in via B. Croce, via G. B. Vico a Figline (IC3.19)**

1. Il progetto prevede un intervento di nuova edificazione a destinazione residenziale con l'integrazione delle dotazioni pubbliche a servizio dell'insediamento.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 4.213 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 350 mq.

numero alloggi massimo: 4

numero piani massimo fuori terra: 2

Indice di Copertura massimo: 25%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico lungo via Croce per almeno 4 posti auto;
- cessione dell'area a monte di via Vico (superficie di circa 1.900 mq.) da destinare a verde pubblico, a completamento del verde pubblico esistente.

3. Vincoli e tutele:

- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923.

La tutela riferita alla fascia di rispetto degli elettrodotti ai sensi del D.M. 29/05/2008 risulterà superata al completamento dell'intervento di spostamento e interrimento della linea elettrica in corso di realizzazione.

4. Disposizioni specifiche:

L'edificazione sarà localizzata nell'area a valle, tra via Croce e via Vico e dovrà essere coerente con gli edifici esistenti per modalità insediative, tipologie, materiali e allineamenti, rispettando l'unitarietà del quartiere.

**Art. 143 septies Intervento **Convenzionato** **soggetto a Convenzione** in via del Cesto, via di Gaville a Figline (IC3.20)**

1. Il progetto prevede un intervento di riqualificazione di un'area interclusa con nuova edificazione a destinazione commerciale (Ce) e integrazione delle dotazioni pubbliche a servizio dell'insediamento.

La nuova struttura sarà in particolare destinata alla vendita di prodotti agricoli per il consumo umano e/o animale di filiera corta, con relativi spazi di stoccaggio.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 1.964 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 550 mq.

numero alloggi massimo: -

numero piani massimo fuori terra: 2

Indice di Copertura massimo: 35%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico lungo via del Cesto per almeno 8 posti auto.

3. Vincoli e tutele: -

4. Disposizioni specifiche:

L'accesso carrabile e pedonale dovrà essere realizzato su via del Cesto.

Il margine lungo via di Gaville dovrà essere sistemato con impianti vegetazionali appartenenti alla tradizione rurale.

**Art. 143 octies Intervento Diretto in via del Poggiolino (ID3.01)**

1. Il progetto prevede un intervento di nuova edificazione con destinazione residenziale, a completamento delle opere solo in parte realizzate.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 548 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 110 mq.

numero alloggi massimo: 1

numero piani massimo fuori terra: 2

Indice di Copertura massimo: 40%.

3. Vincoli e tutele: -

4. Disposizioni specifiche:

È ammessa l'edificazione in aderenza alle costruzioni adiacenti.

**Art. 143 nonies Intervento Diretto in via A. da Brescia a Figline (ID3.02)**

1. Il progetto prevede un intervento di nuova edificazione con destinazione residenziale.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 719 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 130 mq.

numero alloggi massimo: 1

numero piani massimo fuori terra: 2

Indice di Copertura massimo: 30%.

3. Vincoli e tutele:

- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923.

4. Disposizioni specifiche:

Gli accessi carrabili e pedonali dovranno essere posizionati su via A. da Brescia, nel tratto asfaltato che si collega a via G. Bruno.

**Art. 143 decies Intervento Diretto in via L. Galvani a Figline (ID3.03)**

1. Il progetto prevede un intervento di nuova edificazione con destinazione residenziale.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 572 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 100 mq.

numero alloggi massimo: 1

numero piani massimo fuori terra: 1

Indice di Copertura massimo: 30%.

3. Vincoli e tutele:

- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923.

La tutela riferita alla fascia di rispetto degli elettrodotti ai sensi del D.M. 29/05/2008 risulterà superata al completamento dell'intervento di spostamento e interrimento della linea elettrica in corso di realizzazione.

4. Disposizioni specifiche: -

**Art. 143 undecies Intervento Diretto in via di Gaville a Figline (ID3.04)**

1. Il progetto prevede un intervento di nuova edificazione con destinazione residenziale.
2. Dimensionamento:  
area di intervento (ST): 1.576 mq.  
Superficie edificabile (SE) massima: 220 mq.                      numero alloggi massimo: 2  
numero piani massimo fuori terra: 2                                      Indice di Copertura massimo: 30%.
3. Vincoli e tutele: -
4. Disposizioni specifiche: -

**Art. 143 duodecies Intervento Diretto in via E. Mattei a Matassino (ID3.05)**

1. Il progetto prevede un intervento di nuova edificazione con destinazione industriale e artigianale.
2. Dimensionamento:  
area di intervento (ST): 2.060 mq.  
Superficie edificabile (SE) massima: 1.550 mq.                      numero alloggi massimo: -  
numero piani massimo fuori terra: 2 (altezza massima 10,50 ml.)  
Indice di Copertura massimo: 50%
3. Vincoli e tutele:
  - vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 - *Fascia di territorio fiancheggiante l'Autostrada del Sole* (D.M. 23/06/1967 - GU N. 182/1967).
4. Disposizioni specifiche:  
L'edificazione dovrà rispettare l'allineamento dei fronti su via Mattei.

**Art. 144 Interventi convenzionati soggetti a convenzione per il completamento di Piani Attuativi/progetti decaduti nella U.T.O.E. 3 di Figline**

1. IR C1.3 Cesto Scampata in via di Gaville a Figline abrogato  
lottizzazione approvata con D.C.C. n. 73 del 17/10/2003; convenzione del 18/12/2004  
Vincoli e tutele:
  - aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera c (corsi d'acqua) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004, in parte;
  - zona di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 338 del R.D. 1265/1934, in parte.All'intervento è assegnata una potenzialità residua di nuova edificazione per una Superficie edificabile (SE) massima di 3.233 mq. con destinazione residenziale e di 800 mq. per attività industriali e artigianali limitatamente ad attività artigianali compatibili con la residenza e artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici (Is). L'intervento è subordinato alla cessione delle opere ed aree pubbliche previste dal piano (parcheggi, verde e viabilità), già realizzate.  
Agli edifici esistenti già completati si attribuisce la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).
2. IR C1.4B in località Istieto a Figline  
lottizzazione approvata con D.C.C. n. 74 del 30/06/2005; convenzioni del 20-21-26-27/04/2006 e 18/05/2006  
Vincoli e tutele:
  - aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera g (boschi) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 (ricognizione PIT/PPR), in parte;
  - vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923.

All'intervento è assegnata una potenzialità residua di nuova edificazione per una Superficie edificabile (SE) massima di 3.389 mq. con destinazione residenziale. L'intervento è subordinato al completamento della realizzazione e cessione delle opere ed aree pubbliche previste dal piano (parcheggi, verde e viabilità), compreso il nuovo ponte carrabile per l'accesso da via di Norcenni.

Agli edifici già completati si attribuisce la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Fermo restando l'assolvimento degli obblighi convenzionali assunti (realizzazione e cessione delle opere pubbliche definite dalla convenzione, compreso il nuovo ponte carrabile per l'accesso da via di Norcenni), sono previsti la nuova edificazione per i lotti non attuati in conformità al piano approvato e interventi fino alla manutenzione straordinaria (senza frazionamento e senza cambio d'uso) per gli edifici già completati; dalla ricognizione del Piano Strutturale risulta una potenzialità edificatoria residua per una Superficie edificabile (SE) di 3.389 mq. con destinazione residenziale.

Ad avvenuta realizzazione e ultimazione di tutte le opere e degli interventi agli edifici ed alle aree di pertinenza si attribuisce la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

3. IR C2.1 in via F. Petrarca via G. Garibaldi a Figline (ex Oleificio) abrogato  
Piano di Recupero approvato con D.C.C. n. 159 del 21/12/2005; convenzione del 09/02/2006

**Vincoli e tutele:**

— fascia di rispetto ferroviario ai sensi del D.P.R. n. 753/1980, in parte.

All'intervento è assegnata una potenzialità residua di nuova edificazione per una Superficie edificabile (SE) massima di 1.500 mq. con destinazione direzionale e di servizio. I nuovi volumi, con altezza massima di due piani, dovranno mantenere l'allineamento su via Petrarca, e saranno collegati agli edifici esistenti da una struttura ad un solo livello (un passaggio coperto o un volume chiuso), a formare una corte interna che potrà di uso collettivo, preferibilmente con sistemazione a verde.

Dovrà essere completata la piastra su via Petrarca destinata a parcheggi (al piano terra, cioè al livello della strada) e ad autorimesse (al piano interrato) pertinenti di supporto alle attività da insediare. La fascia inedificata retrostante, verso la ferrovia sarà trattata a verde e alberata.

L'intervento è subordinato al completamento della realizzazione e cessione del parcheggio pubblico lungo la ferrovia, alla realizzazione e cessione di una fascia di verde pubblico alberato lungo via Garibaldi con profondità minima di 12 ml., comprensiva di un percorso pedonale di collegamento tra il parcheggio pubblico e via Petrarca, alla realizzazione e cessione dell'allargamento del marciapiede su via Petrarca utilizzando gli spazi compresi tra l'attuale margine della via e il muro di contenimento dei locali interrati; come stabilito dalla convenzione originaria del Piano di Recupero, l'intervento è inoltre subordinato alla corresponsione del contributo per la realizzazione delle opere di adeguamento della rete di smaltimento dei reflui lungo via Garibaldi.

Agli edifici già completati o in fase di completamento si attribuisce la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

4. IR D2 in via Urbinese a Matassino  
secondo stralcio di attuazione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica (primo stralcio attuato con Permesso di Costruire n. 11 del 26/06/2013)

**Vincoli e tutele:**

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 - *Fascia di territorio fiancheggiante l'Autostrada del Sole* (D.M. 23/06/1967 - GU N. 182/1967).

All'intervento è assegnata una potenzialità residua di nuova edificazione per una Superficie edificabile (SE) massima di 5.000 mq. con destinazione industriale e artigianale, con Indice di Copertura non superiore al 40%. I nuovi volumi dovranno rispettare l'allineamento su via Amendola dell'edificio realizzato nel primo stralcio, adottando soluzioni architettoniche quanto più possibile omogenee all'edificio esistente per forme, colori e materiali; l'altezza non potrà essere superiore a quella dell'edificio adiacente, in modo da non determinare modifiche significative delle visuali oggi percepibili dall'Autostrada verso il Pratomagno, salvo il caso di altezze maggiori per comprovata necessità di messa in opera di carri-ponte o altre attrezzature strettamente legate alla produzione e solo per le parti che ospitano tali macchinari.

L'intervento è subordinato alla completa realizzazione delle opere di compensazione idraulica in riva sinistra del fiume Arno previste dal primo stralcio funzionale o di opere di analoga natura che l'Amministrazione Comunale verifichi, di concerto con gli Enti sovraordinati competenti, meglio rispondenti agli obiettivi di messa in sicurezza del territorio.

5. IR PTA4 ex Avicola Cesto a Figline

piano di recupero approvato con D.C.C. n. 12 del 30/03/2004 54 del 01/10/2004; convenzione del 03/02/2005

Vincoli e tutele:

- aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera c (acque) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004, in parte marginale;
- zona di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 338 del R.D. 1265/1934, in parte;
- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923;
- area con classe di rischio archeologico alto (evidenza archeologica evidenze archeologiche con potenziale 5, id 15 dello Schedario ed evidenza archeologica con potenziale 4, e id 24 dello Schedario), in parte marginale.

All'intervento è assegnata una potenzialità residua di nuova edificazione per una Superficie edificabile (SE) massima di 980 mq. con destinazione residenziale. L'intervento è subordinato alla completa realizzazione e cessione di tutte le opere ed aree pubbliche previste dal piano, compresa la pista ciclabile (verso il centro di Figline e verso Gaville), come individuata nelle tavole di progetto del P.O.

Agli edifici già completati si attribuisce la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Fermo restando l'assolvimento degli obblighi convenzionali assunti (realizzazione e cessione delle opere pubbliche definite dalla convenzione), sono previsti:

- nuova edificazione per i lotti non attuati in conformità al piano approvato, con potenzialità edificatoria residua complessiva pari a una Superficie edificabile (SE) di 495 mq. con destinazione residenziale;
- interventi fino alla manutenzione straordinaria (senza frazionamento e senza cambio d'uso) per i nuovi edifici già completati;
- interventi di recupero come previsti dal piano attuativo approvato per l'ex casa colonica e l'ex annesso rurale (fienile).

Ad avvenuta realizzazione e ultimazione di tutte le opere e degli interventi agli edifici ed alle aree di pertinenza si attribuisce la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

6. IR PdR32 in località Pavelli abrogato

piano di recupero approvato con D.C.C. n. 168 del 28/11/2008; convenzione del 18/02/2009

Vincoli e tutele:

- vincolo per i beni culturali ai sensi dell'art. 10 del D.lgs. 42/2004 - cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico - riferito alla Chiesa di San Michele a Pavelli e al Complesso di San Michele a Pavelli con ex canonica;
- aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera g (boschi) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 (ricognizione PIT/PPR), in parte marginale;
- zona di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 338 del R.D. 1265/1934, in parte marginale;
- area di rispetto di pozzi, sorgenti e punti di prelievo ad uso acquedottistico ai sensi del D.lgs. 152/2006, in parte;
- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923;
- area con classe di rischio archeologico alto e medio (evidenze archeologiche con potenziale 4 e 5, id 23, 49, 45, 46 e 50 dello Schedario), in parte.

L'intervento prevede il recupero del complesso monumentale con destinazione turistico ricettiva (Tr) - per un massimo di 4 6 camere/suite -, ad integrazione del quale (per gli spazi destinati a ristorante e a servizi complementari in genere) è ammesso l'utilizzo della potenzialità residua pari ad una Superficie edificabile (SE) massima di 138 mq., da realizzare in conformità alle valutazioni della competente Soprintendenza, aggiornando il progetto di restauro già concordato.

I volumi in ampliamento saranno in linea di massima da collocare lungo il fronte esposto a sud/sud-est, meno esposto visivamente, ad un solo livello, in modo da garantire un corretto rapporto gerarchico con le strutture recuperate. È inoltre ammessa la realizzazione di una piscina, da localizzare nella parte sud-ovest, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 112 delle presenti NTA.

L'intervento è subordinato alla completa realizzazione e cessione delle opere ed aree pubbliche previste dal piano — nuovo tracciato viario a nord del complesso monumentale con parcheggi pubblici e giardino pubblico all'estremità ovest (con contestuale restauro dell'antica viabilità medievale) —, oltre a opere di miglioramento agricolo-ambientale (ripristino dei terrazzi ad oliveta, nuove piantumazioni e rimboschimento, nuovo impianto di oliveta, mantenimento delle colture agricole).

Agli edifici di nuova costruzione già completati si attribuisce la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Le sistemazioni degli spazi esterni e dei resedi dovranno essere realizzate nel rispetto delle caratteristiche del territorio agricolo circostante, evitando la formazione di partizioni delimitate da recinzioni o muri.

7. IR PUC D2 in via G. via G. Pastore-via G. Di Vittorio a Lagaccioni

progetto unitario convenzionato con concessione edilizia n. 48 rilasciata il 07/07/2003; atto d'obbligo del 20/06/2003

Vincoli e tutele:

- fascia di rispetto degli elettrodotti ai sensi del D.M. 29/05/2008, in parte.

All'intervento, per il quale risultano già realizzate e cedute le opere e le aree richieste, è assegnata una potenzialità residua di nuova edificazione per una Superficie edificabile (SE) massima di 2.813 mq. con destinazione per attività industriali e artigianali.

#### Capo IV Interventi **Convenzionati** soggetti a Convenzione e Interventi Diretti nella U.T.O.E. 4 Restone e Porcellino

##### Art. 144 bis Intervento **Convenzionato** soggetto a Convenzione in via O. Rosai a Porcellino (IC4.01)

1. Il progetto prevede un intervento di nuova edificazione con destinazione residenziale.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 683 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 160 mq.

numero alloggi massimo: 2

numero piani massimo fuori terra: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico lungo strada per almeno 5 posti auto.

3. Vincoli e tutele: -

4. Disposizioni specifiche:

L'edificazione dovrà rispettare l'allineamento dei fronti su via Rosai.

##### Art. 145 Interventi **convenzionati** soggetti a convenzione per il completamento di Piani Attuativi/progetti decaduti nella U.T.O.E. 4 di Restone e Porcellino

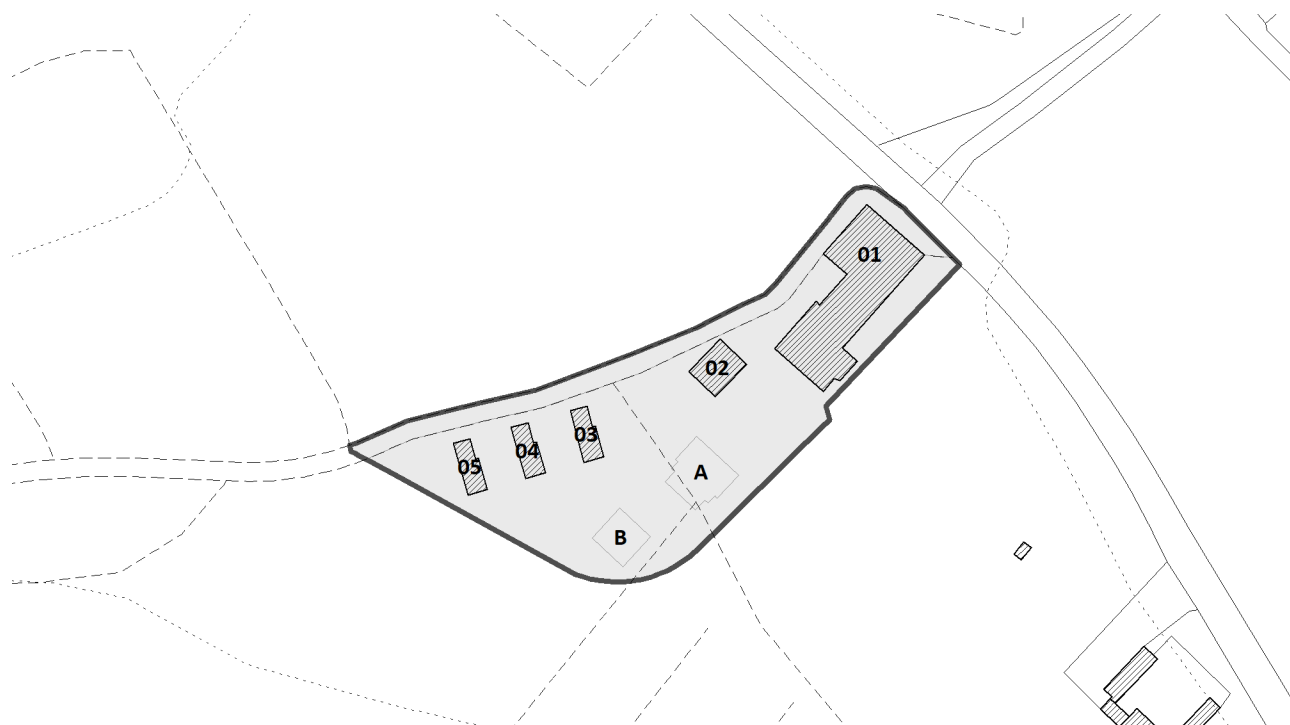
1. IR PUC1 Fattoio

progetto unitario convenzionato con concessione edilizia n. 70 rilasciata il 14/10/2005; convenzioni del 28/04/2005 e del 13/04/2011

Vincoli e tutele:

- zona di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 338 del R.D. 1265/1934.

Si prevede il completamento degli interventi di recupero dei volumi esistenti a destinazione residenziale oggetto di ristrutturazione (01 e 02) e rimasti incompiuti (03-05). L'intervento è subordinato alla riqualificazione dell'area attualmente in stato di abbandono, impiegando materiali e tecnologie coerenti al contesto rurale, con contestuale demolizione delle strutture in cemento armato (A-B), oltre alla completa realizzazione e cessione delle opere relative alla viabilità oggetto di convenzione.



## Capo V Interventi **Convenzionati** **soggetti a Convenzione** e **Interventi Diretti** nella U.T.O.E. 5 Centri abitati minori dell'alta collina

### Art. 146 Interventi **convenzionati** **soggetti a convenzione** per il completamento di Piani Attuativi/progetti decaduti nella U.T.O.E. 5 dei centri abitati minori dell'alta collina

#### 1. IR PTA2 Castello di Celle

piano approvato con D.C.C. n. 10 del 22/03/2002; convenzione del 15/02/2005

Vincoli e tutele:

- aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera g (boschi) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 (ricognizione PIT/PPR), in parte;
- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923;
- area con classe di rischio archeologico alto **e medio** (evidenza archeologica con potenziale **3 5**, id 4 dello Schedario), in **parte**.

Si prevede il completamento **dei** **degli interventi di** recupero degli edifici di pregio architettonico e di valore storico-documentale del borgo (**alcuni dei quali, in particolare 05 e parte di 03, in pessime condizioni di conservazione a inizio dei lavori**) e **l'ultimazione dell'edificio (09) esito degli interventi** di ricostruzione e accorpamento di volumi **preesistenti già iniziati**.

Agli edifici 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2). All'edificio 09 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4), impiegando tecnologie e materiali adeguati al contesto.

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione e di **ampliamento** **aggiunzione volumetrica**; non è consentita la realizzazione di logge.

Per **gli edifici esistenti** **il complesso** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività turistico-ricettive (Tr) per una Superficie edificata (SE) massima di 1.700 mq., residenza per una Superficie edificata (SE)

massima di 600 mq. e 450 mq. per attività industriali e artigianali limitatamente ad artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici (Is).

Nelle sistemazioni esterne non sono consentiti rimodellamenti del suolo. Gli spazi di parcheggio necessari dovranno essere reperiti con parcheggi a raso, alberati e con fondo permeabile, da localizzare in prossimità della viabilità di accesso; non è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato o seminterrate.

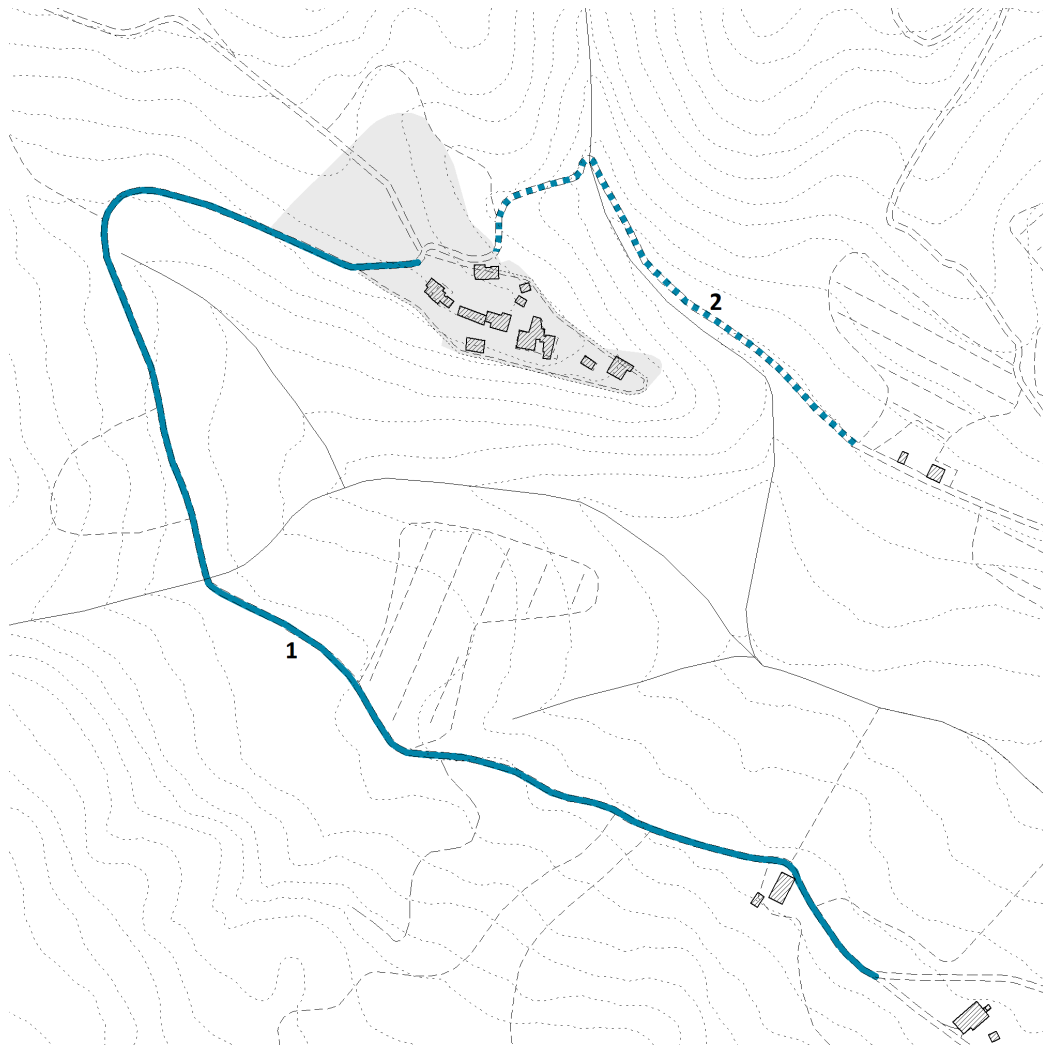
Non è consentita la realizzazione di piscine e/o di impianti sportivi. È consentita la realizzazione di una piscina nel rispetto delle disposizioni dell'art. 112 delle presenti Norme.

L'intervento è subordinato alla realizzazione di opere di manutenzione e/o ripristino della viabilità, al fine di garantirne un'adeguata fruibilità pubblica, nel tratto carrabile della strada comunale di Badia a Montescalari da Vizzanese al Castello di Celle (1) e nel tratto pedonale dell'antica strada comunale detta di Pontestolli-Celle-Montescalari – con il recupero del selciato ancora presente - (2) dal Castello al Borro della Poggerina, oltre alle seguenti opere di miglioramento agricolo-ambientale: restauro e manutenzione degli oliveti, dei cipresseti e dei castagneti, restauro dei terrazzamenti e realizzazione di opere di regimazione delle acque superficiali anche al fine della messa in sicurezza da rischio di frana. Per i tracciati della viabilità minore di matrice storica, evidenziati nello schema seguente e riportati nelle Tavole di progetto del P.O. in scala 1:10.000, valgono le disposizioni di tutela dell'art. 89 e, per le strade bianche, dell'art. 90 delle presenti Norme.

In sede di convenzione potranno essere individuate aree fuori comparto da interessare ai medesimi interventi di recupero di interesse paesaggistico e ecologico-ambientale.







2. IR\_ARpc1 a Poggio alla Croce

lottizzazione approvata con D.C.C. n. 29 del 14/06/2005; convenzione del 22/11/2005

Vincoli e tutele:

- fascia di rispetto degli elettrodotti ai sensi del D.M. 29/05/2008, in parte;
- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923.

All'intervento è assegnata una potenzialità residua di nuova edificazione per una Superficie edificabile (SE) di 875 mq. a destinazione residenziale e di 168 mq. per attività direzionali e di servizio. L'intervento è subordinato alla realizzazione e cessione di viabilità pubblica, parcheggi e verde pubblico in conformità all'atto ricognitivo approvato a giugno 2019.

Agli edifici esistenti si attribuisce la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Fermo restando l'assolvimento degli obblighi convenzionali assunti (realizzazione e cessione delle opere pubbliche in conformità all'atto ricognitivo approvato a giugno 2019), sono previsti la nuova edificazione per i lotti non attuati in conformità al piano approvato e interventi fino alla manutenzione straordinaria (senza frazionamento e senza cambio d'uso) per gli edifici già completati; dalla ricognizione del Piano Strutturale risulta una potenzialità edificatoria residua per una Superficie edificabile (SE) di 875 mq. a destinazione residenziale e di 168 mq. per attività direzionali e di servizio.

Ad avvenuta realizzazione e ultimazione di tutte le opere e degli interventi agli edifici ed alle aree di pertinenza si attribuisce la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

## Titolo XI Piani Attuativi

### Art. 147 Disposizioni comuni per i Piani Attuativi

1. Gli interventi consistono nella realizzazione di complessi edilizi in aree libere oppure nella riconfigurazione funzionale e morfologica di aree urbane o extraurbane e nella realizzazione di nuovi tracciati di viabilità e infrastrutture.
2. I Piani Attuativi sono identificati dalla sigla PA con un numero progressivo; essi sono perimetrati ed indicati con tale sigla nelle Tavole di progetto del P.O.
3. Gli interventi sono subordinati alla redazione di Piano Attuativo esteso all'intero ambito oppure ad una o più Unità Minime di Intervento, laddove previste dalle presenti Norme.
4. La disciplina specifica di ciascuna area è riportata ai successivi articoli, nei quali sono definiti il dimensionamento per gli interventi privati e per gli spazi pubblici, gli obiettivi, le prescrizioni ed i condizionamenti per l'attuazione del progetto, i requisiti e le prestazioni richiesti in particolare per garantire il corretto inserimento paesistico e la sostenibilità ambientale.  
Le dimensioni degli spazi pubblici sono da considerarsi dei minimi.

### Capo I Piani Attuativi nella U.T.O.E. 1 Burchio e Palazzolo

#### Art. 148 Piano Attuativo in via ~~del Parietaio~~ di San Quirico a Burchio (PA1.01)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale, a completamento della frazione di Burchio, riqualificando gli spazi in precedenza utilizzati come maneggio.

Con l'intervento vengono delocalizzate parte delle quantità edificatorie originariamente previste nel Piano Attuativo ex Italcementi a Incisa; l'intervento ~~risulta dunque collegato al Piano Attuativo in via F. Petrarca a Incisa — ex Italcementi (PA2.01) e la sua attuazione è subordinata al completamento degli interventi previsti nel PA2.01~~ **PA2.01 e l'intervento PA1.01 dovranno essere oggetto di un unico Piano Attuativo.**

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 22.813 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: ~~1.000~~ **2.000** mq. a destinazione residenziale

numero alloggi massimo: ~~12~~ **20**

numero piani massimo **fuori terra**: 2                      Indice di Copertura massimo: ~~20%~~ **30%**

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno ~~12~~ **20** posti auto;
- realizzazione e cessione di verde pubblico per una superficie minima di ~~600~~ **1.250** mq.
- ~~cessione di ulteriore area per una superficie minima di 3.400 mq. da destinare a verde pubblico, in continuità con il giardino da realizzare.~~

3. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 - *Zona ai lati della strada provinciale aretina nel comune di Incisa Val d'Arno* (D. M. 24/04/1975 - GU N. 132/1975), in parte;
- area di rispetto di pozzi, sorgenti e punti di prelievo ad uso acquedottistico ai sensi del D.lgs. 152/2006, in parte.

4. Disposizioni specifiche:

L'edificazione sarà localizzata nella ~~fascia centrale~~ **parte a nord** (nella parte pianeggiante o comunque meno in pendio), ~~in corrispondenza del percorso lungo il quale sono attualmente disposti i manufatti del maneggio e che potrà essere mantenuto, adeguandolo, come viabilità interna di servizio alle abitazioni e per l'accesso ai parcheggi a raso e alle autorimesse~~ **in continuità con l'insediamento residenziale esistente.**

Per l'accesso carrabile saranno utilizzati esclusivamente i tracciati viari esistenti, da mantenere nell'attuale configurazione e consistenza materica fatti salvi minimi adeguamenti ove indispensabili per motivi di sicurezza. Il percorso lungo il quale sono attualmente disposti i manufatti del maneggio, in particolare, sarà utilizzato, adeguandolo, come viabilità interna di servizio alle abitazioni e per l'accesso ai parcheggi a raso e alle autorimesse privati.

In particolare dovranno essere tutelati, riqualificati e potenziati i filari alberati che caratterizzano la strada che si collega alla S.P. 1.

Il verde pubblico sarà localizzato nella parte ~~nord-est, con recupero dell'area sistemata per il maneggio come spazio di gioco polivalente~~ centrale, recuperando aree in precedenza utilizzate per il maneggio, e lungo il fosso a est, con accesso pedonale anche da via San Quirico a nord, in modo da facilitare il collegamento con le vicine aree residenziali. In prossimità del verde pubblico, sempre con accesso carrabile tramite tracciati esistenti, saranno localizzati anche gli spazi pubblici per la sosta carrabile, da realizzare con sistemazioni a basso impatto, con materiali permeabili o semipermeabili e alberati.

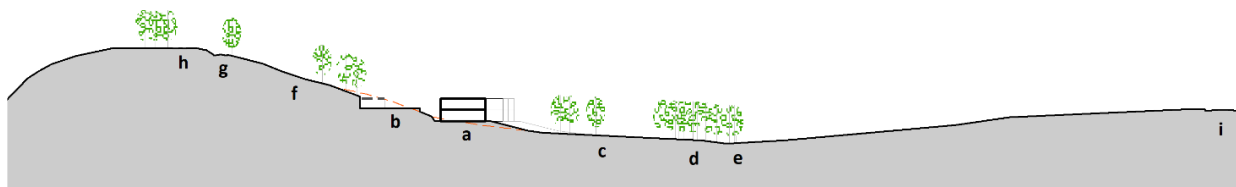
Lungo l'impluvio sul margine est dovranno essere salvaguardati e potenziati gli elementi vegetazionali. ~~I parcheggi pubblici saranno individuati lungo la strada interna in basso, realizzati con sistemazioni a basso impatto, con materiali permeabili o semipermeabili e alberati.~~

Le aree verdi private comprese tra il nuovo insediamento residenziale e i limiti sud e ovest del comparto dovranno essere mantenute con le caratteristiche attuali, riproponendo, nelle parti alterate dalla precedente attività del maneggio, sistemazioni appropriate e coerenti al contesto rurale.



*Schema di riferimento:*

- 1 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani) e spazi aperti privati di pertinenza (8)*
- 2 – adeguamento del percorso esistente come viabilità di servizio al nuovo insediamento*
- 3 – spazi destinati ai parcheggi a raso privati e/o alle autorimesse*
- 4 – viabilità esistente da mantenere, di servizio agli spazi pubblici*
- 5 – parcheggio pubblico a raso alberato con pavimentazione permeabile o semipermeabile*
- 6 – verde pubblico con accesso pedonale anche da via San Quirico (7), con potenziamento della vegetazione lungo il fosso*
- 9 – aree a verde privato da mantenere con sistemazioni coerenti al contesto rurale circostante*
- 10 – viabilità esistente da conservare nelle caratteristiche attuali*
- 11 - viabilità esistente da conservare nelle caratteristiche attuali con filari da tutelare*



Sezione ambientale di riferimento:

a – area destinata alla nuova edificazione con sezioni e profili indicativi dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)

b - spazi destinati ai parcheggi a raso privati e/o alle autorimesse

c – spazi aperti privati, in corrispondenza delle aree utilizzate dal maneggio

d - verde pubblico alberato lungo il fosso

e – limite dell'area di intervento

f – aree verdi private

g – viabilità esistente e limite dell'area di intervento

h – strada di crinale esistente

i – Strada Provinciale 1

## Capo II Piani Attuativi nella U.T.O.E. 2 Incisa

### Art. 149 Piano Attuativo in via F. Petrarca a Incisa – ex Italcementi (PA2.01)

1. Il progetto prevede il completamento della riqualificazione dell'ex insediamento produttivo, consolidando il ruolo dell'area quale luogo centrale per l'abitato di Incisa.

L'intervento è collegato al Piano Attuativo in località Caprilli a Incisa (PA2.02) e al Piano Attuativo in via del **Parietaio di San Quirico** a Burchio (PA1.01), dove vengono delocalizzate parte delle quantità edificatorie originariamente previste nel Piano Attuativo ex Italcementi. **L'intervento PA2.01 e l'intervento PA1.01 dovranno essere oggetto di un unico Piano Attuativo, mentre l'attuazione delle previsioni della previsione PA2.02 e PA1.01 è subordinata al completamento degli interventi previsti delle opere previste nel PA2.01.**

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 27.405 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: **1.000 mq. a destinazione residenziale -**

numero alloggi massimo: **12 -**

numero piani massimo **fuori terra: 4 -**

Indice di Copertura massimo: **50% -**

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di piazza pubblica per una superficie minima di 700 mq.;
- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 6 posti auto, posizionato in prossimità di via Petrarca;
- sistemazione e/o realizzazione di un collegamento pedonale all'interno dell'area verde tra la piazza e la Casa Petrarca;
- sistemazione del bastione e delle strutture superstiti delle antiche mura retrostanti l'edificio già realizzato.

3. Vincoli e tutele:

- aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera c (acque) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004, in parte (è da ritenersi esclusa la maggior parte dell'area ai sensi del comma 2 dell'art. 142 del Codice);
- aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera g (boschi) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 (ricognizione PIT/PPR), in parte.

4. Disposizioni specifiche:

Dovrà essere prevista una riorganizzazione delle aree un tempo occupate dall'Italcementi in modo da privilegiare la fruizione pedonale, individuando una piazza centrale, **compresa tra l'edificio già realizzato e il**

nuovo edificio. Per l'intervento dovrà essere verificata la possibilità di stombamento del corso d'acqua che attraversa l'area e di modifica del suo tracciato, arretrandolo verso le pendici della collina.

Dovranno essere salvaguardate e valorizzate le aree boscate.

All'edificio esistente è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

#### Art. 150 Piano Attuativo in località Caprilli a Incisa (PA2.02)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale, a completamento dell'abitato di Incisa.

Con l'intervento vengono delocalizzate parte delle quantità edificatorie originariamente previste nel Piano Attuativo ex Italcementi a Incisa; l'intervento risulta dunque collegato al Piano Attuativo in via F. Petrarca a Incisa – ex Italcementi (PA2.01) e la sua attuazione è subordinata al completamento degli interventi previsti delle opere previste nel PA2.01.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 5.024 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 1.000 mq.

numero alloggi massimo: 12

numero piani massimo fuori terra: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 36 posti auto;
- sistemazione e cessione delle aree di parcheggio retrostanti la sede comunale e della viabilità di accesso alle aree di parcheggio stesse e alle autorimesse.

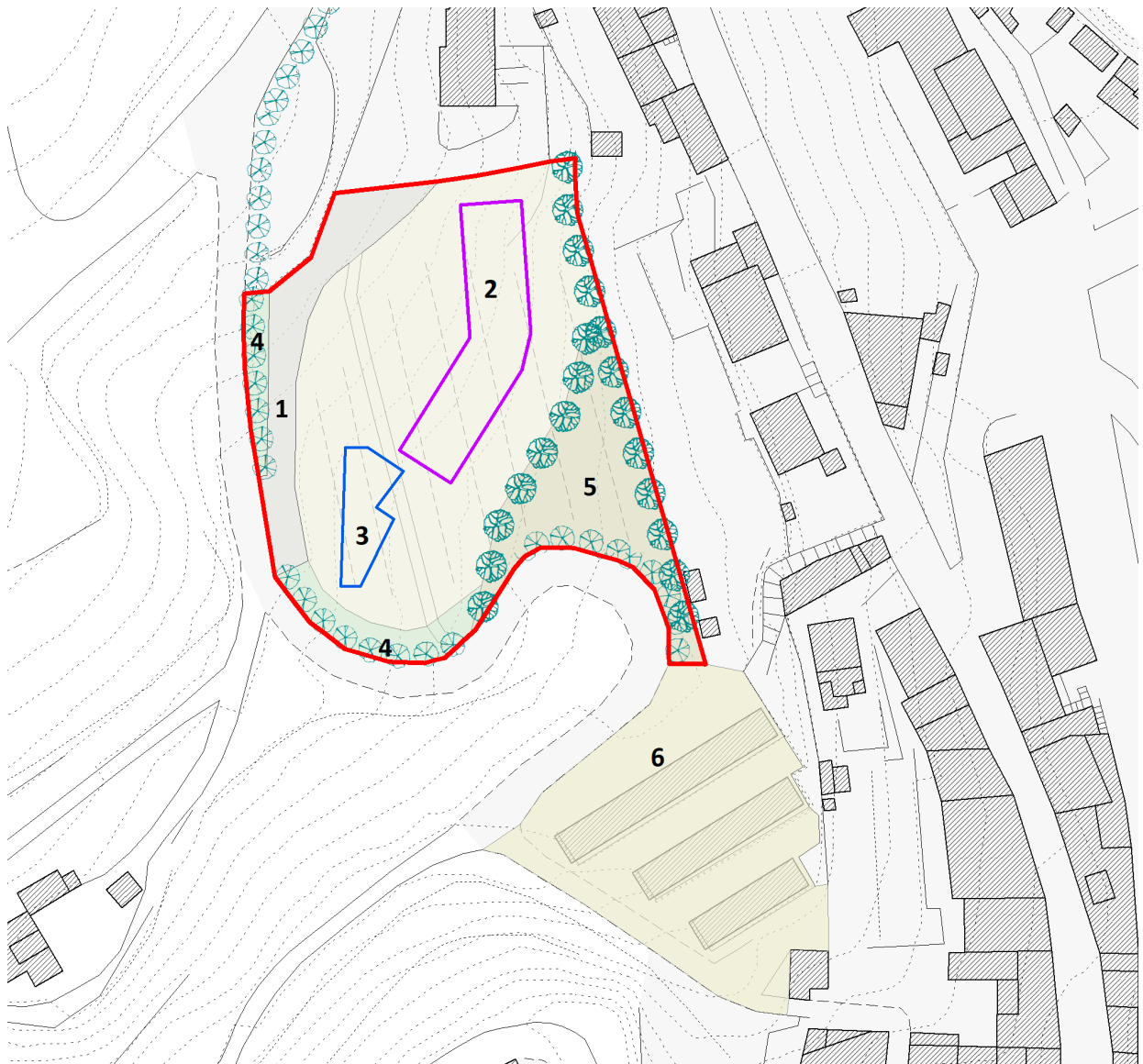
3. Vincoli e tutele:

- aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera c (acque) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004, in parte.

4. Disposizioni specifiche:

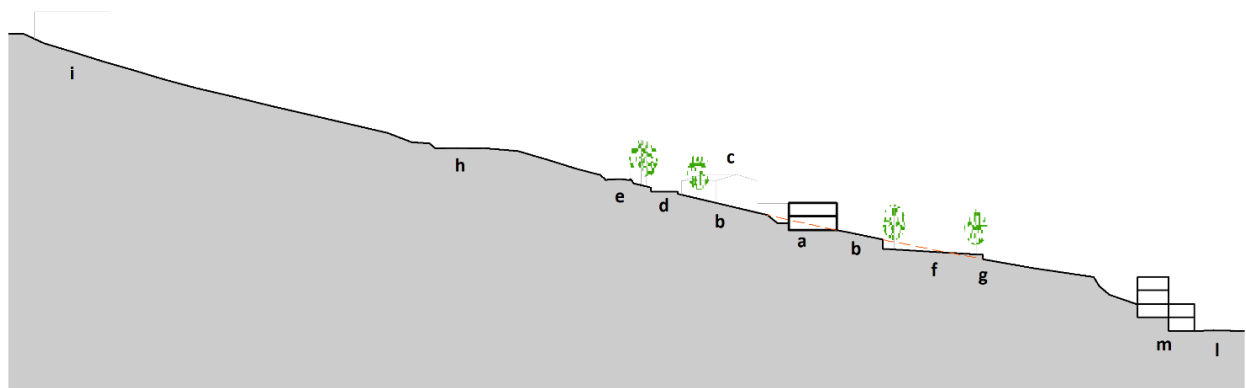
L'edificazione dovrà essere disposta in modo da assecondare l'andamento attuale del terreno, evitando significativi rimodellamenti del suolo; non è consentita la realizzazione di rampe carrabili, salvo brevi tratti per il superamento di minimi dislivelli.

È ammesso il mantenimento della piscina esistente, per la quale dovranno essere definite le modalità di fruizione congiunta con la struttura ricettiva adiacente.



*Schema di riferimento:*

- 1 – accesso carrabile esistente a servizio degli edifici esistenti e del nuovo insediamento*
- 2 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)*
- 3 – piscina esistente eventualmente da mantenere*
- 4 – fascia di verde privato con siepi/arbusti di margine, in continuità con l’impianto esistente*
- 5 – parcheggio pubblico a raso alberato*
- 6 – parcheggio esistente da sistemare*



*Sezione ambientale di riferimento:*

- a – area destinata alla nuova edificazione con sezioni e profili indicativi dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)*
- b – aree verdi private*
- c – edificio esistente (struttura ricettiva esistente)*



- d – accesso carrabile esistente
- e – viabilità pubblica esistente, limite dell'area di intervento
- f – parcheggio pubblico a raso alberato
- g - limite dell'area di intervento
- h – via 8 marzo
- i – insediamento residenziale recente di via Einstein
- l – via Petrarca
- m – tessuto di antico impianto del centro di Incisa

#### Art. 151 Piano Attuativo in località l'Entrata (PA2.03)

1. Il progetto prevede la realizzazione di una nuova struttura per la riabilitazione e il benessere, comprensiva di studi medici, palestre, spa, sauna, spogliatoi, sale riunioni e conferenze, ristorante, spazi di vendita dei prodotti locali e locali per il personale e di foresteria strettamente connessa alle attività della struttura (per un massimo di complessivi 100 posti letto), oltre a giardini, percorsi e impianti sportivi complementari.

L'intervento, posto all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, è stato oggetto di Conferenza di Copianificazione, che si è tenuta il 27/03/2019, con valutazione di conformità con prescrizioni.

L'intera struttura dovrà in ogni caso mantenere una gestione unitaria; tale impegno sarà sottoscritto nell'ambito della convenzione.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 88.457 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 6.000 mq. a destinazione direzionale e di servizio

numero alloggi massimo: -

numero piani massimo fuori terra: 2

Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche:

- dotazioni pubbliche finalizzate alla manutenzione ed alla migliore qualificazione del territorio rurale, in particolare per quanto attiene a viabilità e percorsi di uso pubblico, e modalità di libera fruizione pubblica degli impianti che saranno stabilite dalla convenzione nella quale saranno definiti anche adeguati impegni per quanto riguarda la conduzione agricola dei terreni limitrofi riconducibili alla stessa proprietà e, le relative opere di sistemazione idraulica e le opere di miglioramento agricolo ambientale, nonché la tutela delle aree boscate; queste saranno finalizzate prioritariamente a contrastare la semplificazione del paesaggio agrario e a potenziare e/o ripristinare le dotazioni ambientali, attraverso formazioni lineari arboree o arbustive non colturali, formazioni arboree ripariali, nuclei arborati, passaggi faunistici e in generale elementi funzionali della rete ecologica.

3. Vincoli e tutele:

- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923, in parte.

4. Disposizioni specifiche:

L'edificazione dovrà essere concentrata nella fascia centrale del pianoro che caratterizza l'area di intervento (A e B), valorizzando l'asse corrispondente al percorso che attraversa ortogonalmente l'area stessa a partire dallo spazio oggi occupato da tettoie e manufatti agricoli e destinato dal Piano di Recupero dell'Entrata a parcheggio a raso a servizio della struttura ricettiva della Villa. Le aree laterali saranno sistemate a parco, in parte attrezzato con impianti sportivi all'aperto, conservando e valorizzando la fascia dell'oliveta (F), che costeggia la strada lungo tutto il tratto rettilineo, e il filare alberato (G) a formare una quinta verde di mitigazione e ambientazione delle nuove strutture. Queste rimarranno poco visibili anche dai punti di maggiore rilievo panoramico: all'interno il pianoro rimane infatti protetto dal bosco e dal piede del rilievo a nord, offrendo però ampie visuali verso il Pratomagno, grazie alla pendenza quasi impercettibile nel primo tratto e poi appena più sensibile all'estremità nord-est.

Il progetto dovrà quindi assecondare e valorizzare la conformazione e le caratteristiche dei luoghi, inserendo con discrezione le nuove strutture ed evitando di introdurre forme e tipi estranei al territorio rurale, privilegiando piuttosto la reinterpretazione degli elementi propri del contesto. Una parte consistente dei locali, in particolare quelli dedicati al benessere e alla riabilitazione, dovrà essere ospitata in strutture



seminterrate che, valorizzando l'andamento naturale del terreno, potranno affacciarsi e accedere direttamente all'esterno sul lato a valle ricevendone luce, aria e visuali (B); le stesse visuali, senza interferenze, potranno essere godute dagli spazi per l'accoglienza, la ricettività e le altre funzioni complementari, localizzate in volumi fuori terra più a monte (A). **Nella** Oltre alle vasche per la riabilitazione che potranno essere realizzate al coperto o all'aperto e per le quali si farà riferimento alle normative di settore, nella zona B è ammessa anche la realizzazione di una piscina scoperta a servizio della struttura, nel rispetto delle caratteristiche indicate all'art. 112 delle presenti Norme.

Nei confronti del vicino complesso della Villa dell'Entrata le nuove volumetrie e le sistemazioni degli spazi aperti dovranno in ogni caso garantire, per localizzazione, consistenza e linguaggio architettonico, il rispetto dell'impianto tipologico/architettonico storico (letto nelle componenti e relazioni principali quali caratteri architettonici, allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e ~~del carattere distintivo di gerarchia tra~~ **il rapporto gerarchico di prevalenza dell'**edificio storico principale e **rispetto ai** nuovi edifici, assicurando la leggibilità del sistema e la riconoscibilità dei nuovi volumi, anche attraverso la proposizione di un linguaggio architettonico e tecnologico contemporaneo, evitando l'imitazione degli stilemi storici.

Gli spazi per il parcheggio a raso necessari alla struttura, alberati e con fondo permeabile, dovranno essere localizzati all'estremità ovest, con accesso dalla strada di servizio anche al Mulino del Ramarro (D); eventuali spazi di sosta aggiuntivi, nel caso di eventi, dovranno essere reperiti in aree permeabili prossime agli spazi di parcheggio già individuate (E).

Gli impianti sportivi e gli spazi di gioco e di relax all'aperto dovranno essere localizzati nella parte compresa tra gli spazi di parcheggio e il complesso edificato, a ovest dell'asse centrale (C), mentre il prato a valle (H) dovrà essere mantenuto inalterato e privo di qualsiasi attrezzatura stabile.

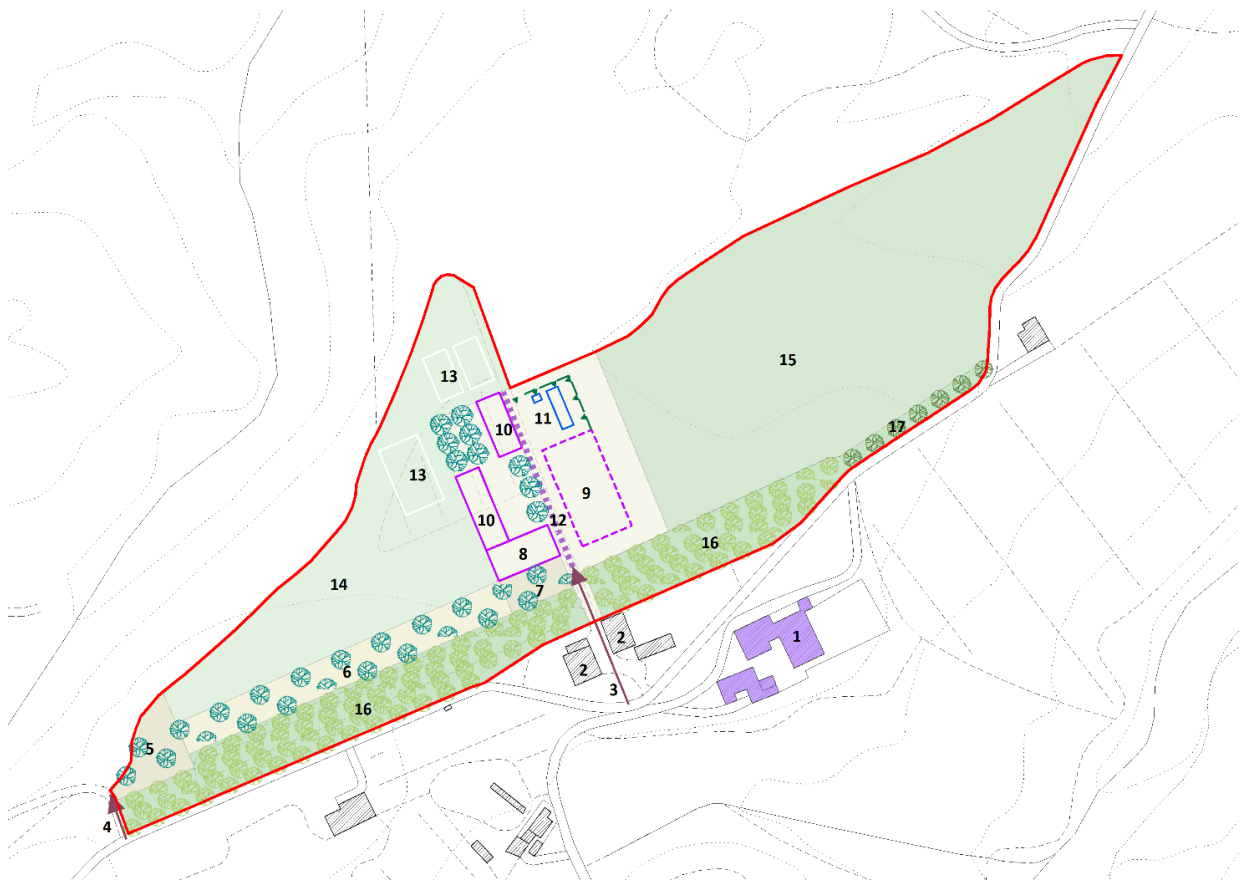
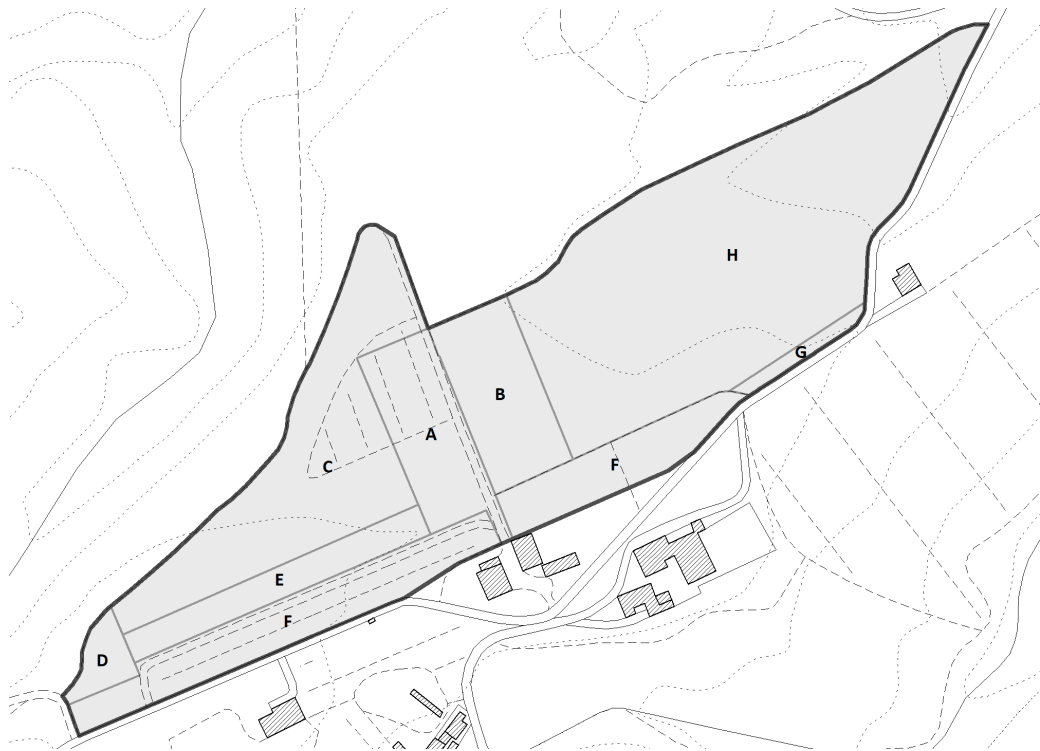
**Per tutte le sistemazioni degli spazi aperti è escluso l'impiego di materiali sintetici.**

Il mantenimento e la riproposizione degli oliveti e di aree coltivate a basso impatto costituirà elemento di qualificazione paesaggistica mentre, sotto il profilo naturalistico, dovranno essere mantenute aree buffer aperte a sviluppo naturale o seminaturale integrabili con siepi e formazioni arboreo-arbustive della tradizione rurale.

Non è ammessa l'installazione di recinzioni **salvo quanto strettamente indispensabile per gli spazi pertinenziali e le attività che necessitano di essere** **protette e comunque nel rispetto delle disposizioni del comma 5 dell'art. 113 delle presenti Norme.**

**In fase di redazione del progetto dovrà essere verificata l'assenza di specie legnose invasive; qualora risultassero presenti specie vegetali invasive in fase esecutiva è richiesta la supervisione dei lavori da parte di un tecnico esperto in materie agricole o forestali, volta al contenimento della loro** **diffusione.**

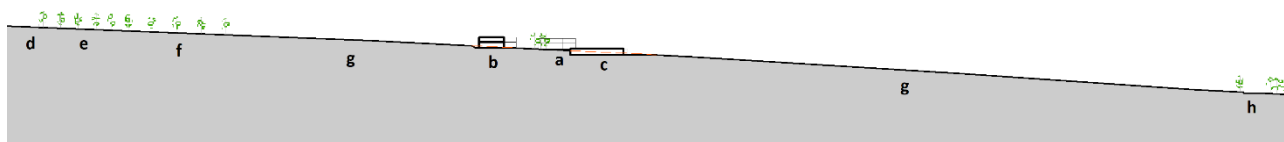
**In considerazione delle caratteristiche del contesto in sede di redazione del Piano Attuativo è prevista l'attivazione della procedura di Valutazione Ambientale** **Strategica.**



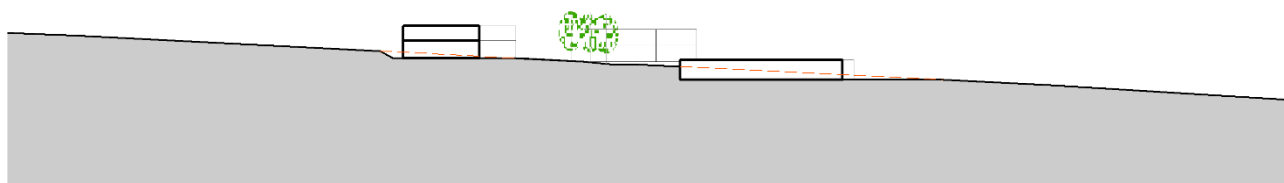
*Schema di riferimento:*

- 1 – Villa l'Entrata e altri edifici oggetto di intervento nel Piano di Recupero vigente*
- 2 – manufatti oggetto di demolizione nel Piano di Recupero vigente; area destinata a parcheggio*
- 3 – accesso carrabile e pedonale alla struttura di riabilitazione e benessere*
- 4 – accesso carrabile alle aree di parcheggio tramite la strada che porta al Mulino del Ramarro*
- 5 - parcheggi a raso alberati con fondo permeabile*
- 6 – area alberata con fondo permeabile per ulteriori spazi di sosta carrabile*
- 7 – spazio di sosta carrabile di servizio*
- 8÷12 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi e*

- organizzazione indicativa degli spazi funzionali:
- 8 – reception, ristorante, sale riunioni e conferenze, spazi di vendita dei prodotti locali (2 piani)
  - 9 – studi medici, palestre, sauna, spa, piscine coperte (1 piano seminterrato)
  - 10 – foresteria e altri locali per la riabilitazione e di supporto alla struttura (2 piani)
  - 11 – spazi aperti attrezzati per le attività della struttura (piscina), con eventuali terrazzamenti
  - 12 – asse principale di distribuzione, in corrispondenza del percorso esistente
  - 13 – spazi verdi attrezzati con impianti sportivi all'aperto
  - 14 – spazi verdi per il gioco e il relax
  - 15 – area verde da mantenere nella caratterizzazione attuale
  - 16 – fascia dell'oliveta da conservare
  - 17 – filare alberato da conservare



- Sezione ambientale di riferimento:
- a – asse principale di distribuzione (percorso esistente)
  - b+c – area destinata alla nuova edificazione con sezioni e profili indicativi dei nuovi volumi con organizzazione indicativa degli spazi funzionali:
    - b – foresteria e altro, 2 piani
    - c – riabilitazione e benessere, 1 piano seminterrato
  - d – viabilità esistente (strada per il Mulino del Ramarro) di accesso ai parcheggi, limite dell'area di intervento
  - e - parcheggi a raso alberati con fondo permeabile
  - f - area alberata con fondo permeabile per ulteriori spazi di sosta carrabile
  - g – aree verdi
  - h - viabilità principale esistente, limite dell'area di intervento



dettaglio dell'area di nuova edificazione

#### Art. 152 Integrazione al Piano Attuativo di Loppiano in località Terraio (PA2.04)

1. Il progetto prevede la realizzazione di nuove strutture con destinazione turistico-ricettiva a supporto del Centro Internazionale di Loppiano.

L'intervento, posto all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, è stato oggetto di Conferenza di Copianificazione, che si è tenuta il 27/03/2019, con valutazione di conformità con prescrizioni.

L'attuazione dell'intervento è subordinata a variante al piano attuativo vigente (PV\_Loppiano), del quale costituisce parte integrante.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): ~~40.048~~ ~~29.900~~ 24.144 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 1.600 mq. (in aggiunta alle quantità già previste dal piano attuativo vigente e pari a 400 mq. di SE)

numero alloggi massimo: -

numero piani massimo fuori terra: 2

Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche:

- dotazioni pubbliche finalizzate alla manutenzione ed alla migliore qualificazione del territorio rurale, in particolare per quanto attiene a viabilità e percorsi di uso pubblico, che saranno stabilite dalla convenzione nella quale saranno definiti anche adeguati impegni per quanto riguarda la conduzione

agricola dei terreni limitrofi riconducibili alla stessa proprietà e, le relative opere di sistemazione idraulica e le opere di miglioramento agricolo ambientale; queste saranno finalizzate prioritariamente a contrastare la semplificazione del paesaggio agrario e a potenziare e/o ripristinare le dotazioni ambientali, attraverso formazioni lineari arboree o arbustive non colturali, formazioni arboree ripariali, nuclei arborati, passaggi faunistici e in generale elementi funzionali della rete ecologica.

3. Vincoli e tutele: -

4. Disposizioni specifiche:

I nuovi edifici dovranno essere collocati in prossimità degli edifici e della viabilità esistenti, evitando la dispersione insediativa e l'apertura di nuovi fronti costruiti, mantenendo la continuità del paesaggio rurale; si dovrà quindi prevedere un impianto aggregato intorno all'edificio più antico, che occupa la posizione più elevata, disponendo i nuovi volumi nell'area recintata a nord est (A), racchiusa dal bosco e oggi caratterizzata da alberature sparse, e nel pendio a sud che digrada rapidamente verso l'impluvio alberato sottostante (B), in uno spazio attualmente poco utilizzato, accanto alla costruzione di epoca recente accanto all' e nell'area finora destinata per all'ospitalità open air (C), in uno spazio attualmente poco utilizzato; ciò consentirà di creare una "corte" a comune attorno alla quale risulterà organizzato l'intero nucleo.

Anche nelle sistemazioni esterne dovranno essere rispettate e valorizzate le caratteristiche paesaggistiche del contesto, senza l'introduzione di elementi e materiali incongrui o non adeguati al luogo, anzi riqualificando anche gli attuali spazi di pertinenza con utilizzo di materiali più appropriati, selezionando gli elementi arborei di pregio che svolgono una funzione di integrazione e operando una selezione sulle conifere di minor pregio.

I parcheggi a raso, adeguatamente alberati e non impermeabilizzati, dovranno essere organizzati in modo da evitare significativi rimodellamenti e la formazione di aree di sosta molto estese.

Le nuove volumetrie e le sistemazioni degli spazi aperti dovranno in ogni caso garantire, per localizzazione, consistenza e linguaggio architettonico, il rispetto dell'impianto tipologico/architettonico storico (letto nelle componenti e relazioni principali quali caratteri architettonici, allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e del carattere distintivo di gerarchia tra aggregato storico principale e nuovi edifici, assicurando la leggibilità del sistema e la riconoscibilità dei nuovi volumi, anche attraverso la proposizione di un linguaggio architettonico e tecnologico contemporaneo, evitando l'imitazione degli stilemi storici. Non dovranno essere previste tipologie assimilabili a lottizzazioni residenziali.

Per la disciplina degli edifici esistenti si rinvia a quanto previsto dal piano attuativo vigente.



*Schema di riferimento:*  
 1 – edifici esistenti di antica formazione  
 2 – edificio esistente di recente costruzione  
 3 – aree destinate alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)  
 4 – spazi verdi di pertinenza e aree verdi alberate  
 6 – fascia verde alberata di margine da tutelare  
 7 – filari alberati da mantenere  
 8 – “corte” a comune tra il complesso esistente e i nuovi edifici

### Capo III Piani Attuativi nella U.T.O.E. 3 Figline

#### Art. 153 Piano Attuativo in via Fiorentina a La Massa (PA3.01)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo, a completamento della zona industriale e artigianale della Massa.

L'intervento, posto all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, è stato oggetto di Conferenza di Copianificazione, che si è tenuta il 27/03/2019, con valutazione di conformità con prescrizioni.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): ~~43.782~~ 14.508 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: ~~5.000~~ 3.000 mq. a destinazione industriale e artigianale (li)

numero alloggi massimo: -

numero piani massimo fuori terra: 2                      Indice di Copertura massimo: 20 25%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 50 30 posti auto;
- realizzazione e cessione di verde pubblico per una superficie minima di 3.200 750 mq.

3. Vincoli e tutele:

- area di rispetto di pozzi, sorgenti e punti di prelievo ad uso acquedottistico ai sensi del D.lgs. 152/2006, in parte.

4. Disposizioni specifiche:

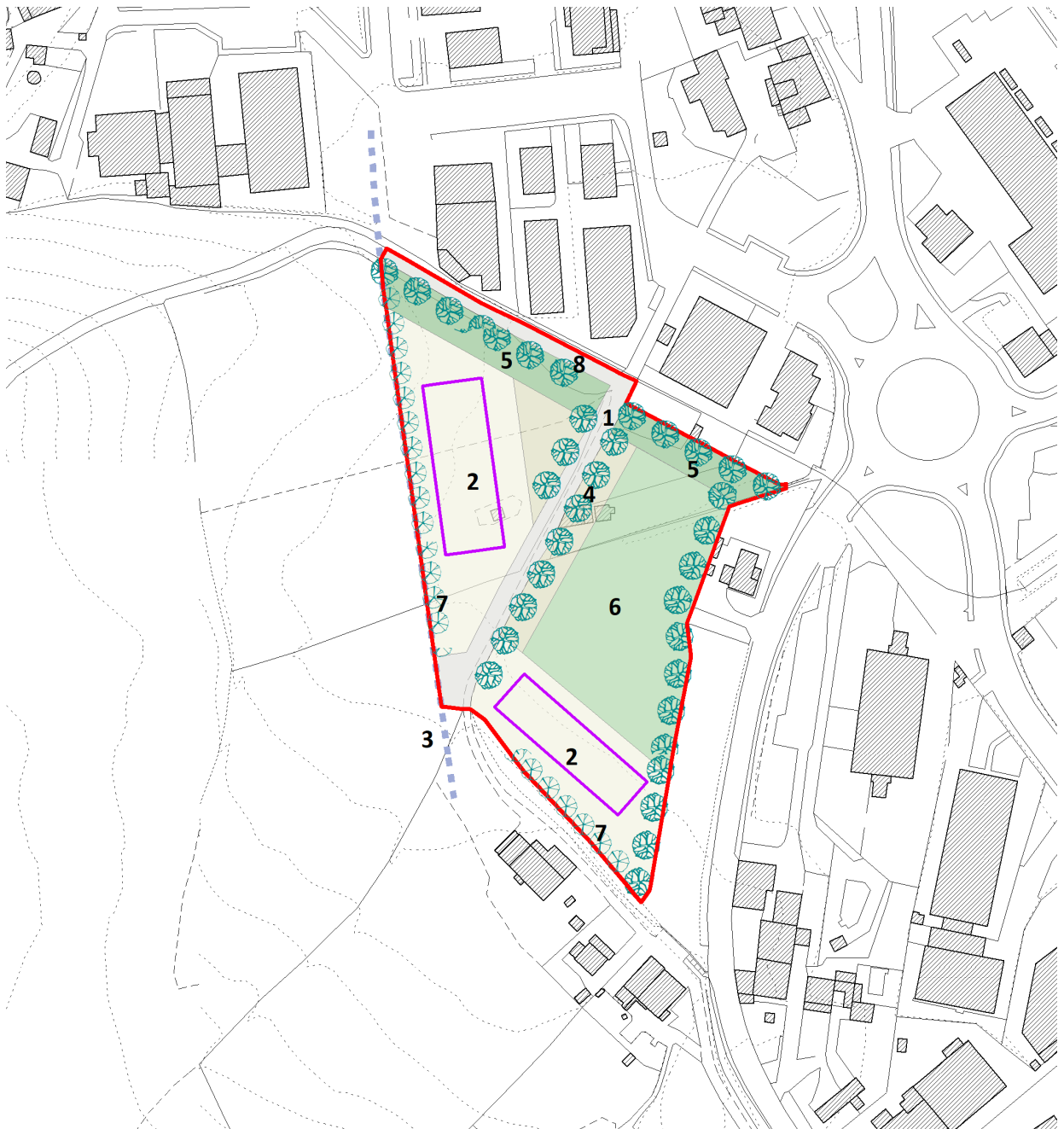
L'intervento dovrà essere unitario nell'attuazione e nella definizione di tecnologie e materiali, sia per quanto riguarda l'edificazione che gli spazi aperti, l'assetto dei quali dovrà essere pienamente coerente con l'unitarietà del comparto; non è ammessa l'attuazione in più stralci né l'articolazione in più lotti.

Anche al fine di limitarne la visibilità e l'interferenza con le principali visuali, l'edificazione dovrà essere concentrata nella parte nord-ovest e sud, tenendo conto della fascia di rispetto del metanodotto interrato esistente che attraversa trasversalmente l'area in direzione nord-sud e mantenendo il varco lungo il borro della Fornacina. Il progetto dovrà assecondare il più possibile l'andamento attuale del suolo e riprendere/reinterpretare gli elementi che caratterizzano il paesaggio rurale circostante.

L'accesso al complesso sarà da nord, da via R. Scotellaro, con adeguamento della viabilità esistente interna all'area di intervento, che darà accesso anche al parcheggio pubblico, che sarà localizzato nella parte nord-est. Il verde pubblico dovrà essere posizionato in prossimità del parcheggio pubblico sarà localizzato lungo il borro della Fornacina, che dovrà essere riqualificato potenziando la vegetazione ripariale.

La sistemazione degli spazi di pertinenza, in considerazione delle caratteristiche dei suoli e delle criticità riscontrate in particolare nell'area a est della viabilità interna, sarà prevalentemente a verde, una ampia dotazione di aree verdi seminaturali, quali prati da sfalcio, da integrare in parte con siepi e formazioni arboreo-arbustive con funzione di filtro. Dovranno essere previste fasce verdi sistemazioni a verde di filtro e di ambientazione lungo il margine i margini, soprattutto verso la collina, curando in particolare il rapporto con il territorio rurale.

In considerazione delle caratteristiche del contesto in sede di redazione del Piano Attuativo è prevista l'attivazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica.



*Schema di riferimento:*

- 1 – strada esistente da adeguare, di accesso al nuovo insediamento*
- 2 – aree destinate alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)*
- 3 – tracciato indicativo del metanodotto interrato esistente*
- 4 – parcheggio pubblico a raso alberato*
- 5 – verde pubblico e riqualificazione della fascia lungo il borro*
- 6 – aree verdi private*
- 7 – sistemazioni a verde di filtro e ambientazione*
- 8 – viabilità esistente da mantenere*



*Sezione ambientale di riferimento:*

- a – viabilità interna (adeguamento strada esistente) attrezzata con parcheggi alberati (b)*
- c – area destinata alla nuova edificazione (altezza massima 2 piani) con sezione indicativa dei nuovi volumi*

- d – sistemazione a verde di filtro e di ambientazione al margine dell'area di intervento
- e – spazi verdi privati
- f – limite est dell'area di intervento
- g – via Fiorentina
- h – edifici esistenti (attività agricola)

#### Art. 154 Piano Attuativo in via J.F. Kennedy a Lagaccioni (PA3.02) – **abrogato**

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo, a completamento della zona industriale e artigianale di Lagaccioni.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 33.020 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 8.500 mq. a destinazione industriale e artigianale

numero alloggi massimo: –

numero piani massimo: 2 ————— Indice di Copertura massimo: 40%

opere ed attrezzature pubbliche:

— realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 70 posti auto;

— realizzazione e cessione di verde pubblico per una superficie minima di 1.600 mq., in continuità con l'area di proprietà pubblica che dovrà essere integrata nella sistemazione a verde;

— cessione di ulteriore area per una superficie minima di 2.000 mq. da destinare a verde pubblico, in continuità con il giardino da realizzare.

3. Vincoli e tutele:

— fascia di rispetto degli elettrodotti ai sensi del D.M. 29/05/2008, in parte;

— area interessata nella parte nord da procedura di bonifica per attività di gestione rifiuti che risulta conclusa (si veda la nota A.R.P.A.T. prot. 19019 del 19/07/2000).

4. Disposizioni specifiche:

L'impianto di progetto dovrà evitare la formazione di fronti edificati continui e compatti, prevedendo invece una scansione regolare di ampi varchi inedificati con sistemazioni a verde al margine sud e in corrispondenza dell'area di proprietà pubblica da destinare a giardino, in modo da mantenere o ricostituire elementi trasversali di connessione ecologica. Dovranno inoltre essere previste ampie fasce verdi di filtro e di ambientazione lungo il margine verso la collina, impiegando le principali specie che formano la rete dei corridoi ecologici dell'area (siepi miste arboreo arbustive).

Le dotazioni di parcheggi pubblici dovranno essere reperite individuando una fascia alberata attrezzata per la sosta e la percorrenza pedonale lungo tutto il fronte di via Kennedy.

Per assicurare minore impatto, le strutture in elevazione dovranno essere impostate alle quote più basse del terreno, anche con soluzioni seminterrate, con eventuale modesto rimodellamento del pendio a monte ma comunque senza la formazione di muri di contenimento di altezza superiore a 1 ml.; nel caso di strutture seminterrate potrà essere consentita un'altezza massima di 12 ml.

#### Art. 155 Piano Attuativo lungo la S.P. 56 a Figline (PA3.03) – **abrogato**

1. Il progetto prevede il riutilizzo dell'area dell'ex vivaio, con la ridefinizione del margine sud dell'insediamento di Lagaccioni e il rafforzamento della connessione verde lungo il Borro di Gagliana.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 17.671 mq.

Superficie edificabile (o edificata) (SE) massima: 3.150 mq. per attività direzionali e di servizio

numero alloggi massimo: –

numero piani massimo: 2 ————— Indice di Copertura massimo: 30%



#### opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 54 posti auto;
- realizzazione e cessione di verde pubblico per una superficie minima di 1.350 mq. da localizzare lungo il Borro di Gagliana;
- cessione di ulteriore area per una superficie minima di 1.350 mq. da destinare a verde pubblico, in continuità con la fascia di verde pubblico da realizzare;
- allargamento e adeguamento del tracciato della viabilità pubblica che fiancheggia la centrale elettrica e dell'intersezione sulla S.P. 56.

#### 3. Vincoli e tutele:

Nella ricognizione delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del PIT/PPR l'area risulta individuata come boscata. In realtà si tratta dell'evoluzione "spontanea" di impianti vegetazionali appartenenti al vivaio da tempo dismesso.

#### 4. Disposizioni specifiche:

L'intervento dovrà prevedere la contestuale realizzazione di fasce verdi di filtro e di ambientazione lungo il margine nord e la valorizzazione delle formazioni arboree presenti nell'area.

L'accesso carrabile al complesso ed ai parcheggi sarà localizzato a sud-ovest, dalla S.P. 56.

### Art. 156 Piano Attuativo in via della Resistenza a Figline (PA3.04)

1. L'intervento prevede il recupero e la parziale riconversione di un complesso produttivo dismesso.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 3.301 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 500 mq. a destinazione residenziale

numero alloggi massimo: 6

numero piani massimo fuori terra: 2                      Indice di Copertura massimo: 35%

È inoltre previsto il recupero dell'edificio a due piani prospettante via della Resistenza (con SE stimata di 1.250 mq.), al quale si applica la disciplina di intervento di tipo 3, con destinazione residenziale (per un massimo di 12 alloggi).

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 16 posti auto;
- realizzazione e cessione di verde pubblico per una superficie minima di 500 mq.

3. Vincoli e tutele: -

4. Disposizioni specifiche:

Gli spazi pubblici dovranno essere accessibili direttamente da via della Resistenza, evitando l'interferenza tra percorsi carrabili e pedonali; il verde pubblico dovrà essere preferibilmente individuato nell'area centrale, in modo da formare una sorta di corte verde tra gli edifici esistenti e di nuova realizzazione.

### Art. 156 bis Piano Attuativo a La Palagina (PA3.05)

1. Il progetto prevede l'ampliamento della struttura turistico-ricettiva esistente, con incremento del numero di camere (per ulteriori 28 posti letto).

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 12.019 mq.

Superficie edificabile (SE) massima in ampliamento: 850 mq.                      numero alloggi massimo: -

numero piani massimo fuori terra: 2                      Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche:

- dotazioni pubbliche finalizzate alla manutenzione ed alla migliore qualificazione del territorio rurale, in particolare per quanto attiene a viabilità e percorsi di uso pubblico, che saranno stabilite dalla convenzione nella quale saranno definiti anche adeguati impegni per quanto riguarda la conduzione agricola dei terreni limitrofi riconducibili alla stessa proprietà, le relative opere di sistemazione idraulica e le opere di miglioramento agricolo ambientale; queste saranno finalizzate prioritariamente a contrastare la semplificazione del paesaggio agrario e a potenziare e/o ripristinare le dotazioni ambientali, attraverso formazioni lineari arboree o arbustive non colturali, formazioni arboree ripariali, nuclei arborati, passaggi faunistici e in generale elementi funzionali della rete ecologica.

### 3. Vincoli e tutele:

- aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera g (boschi) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 (ricognizione PIT/PPR), in parte marginale;
- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923 in parte.

### 4. Disposizioni specifiche:

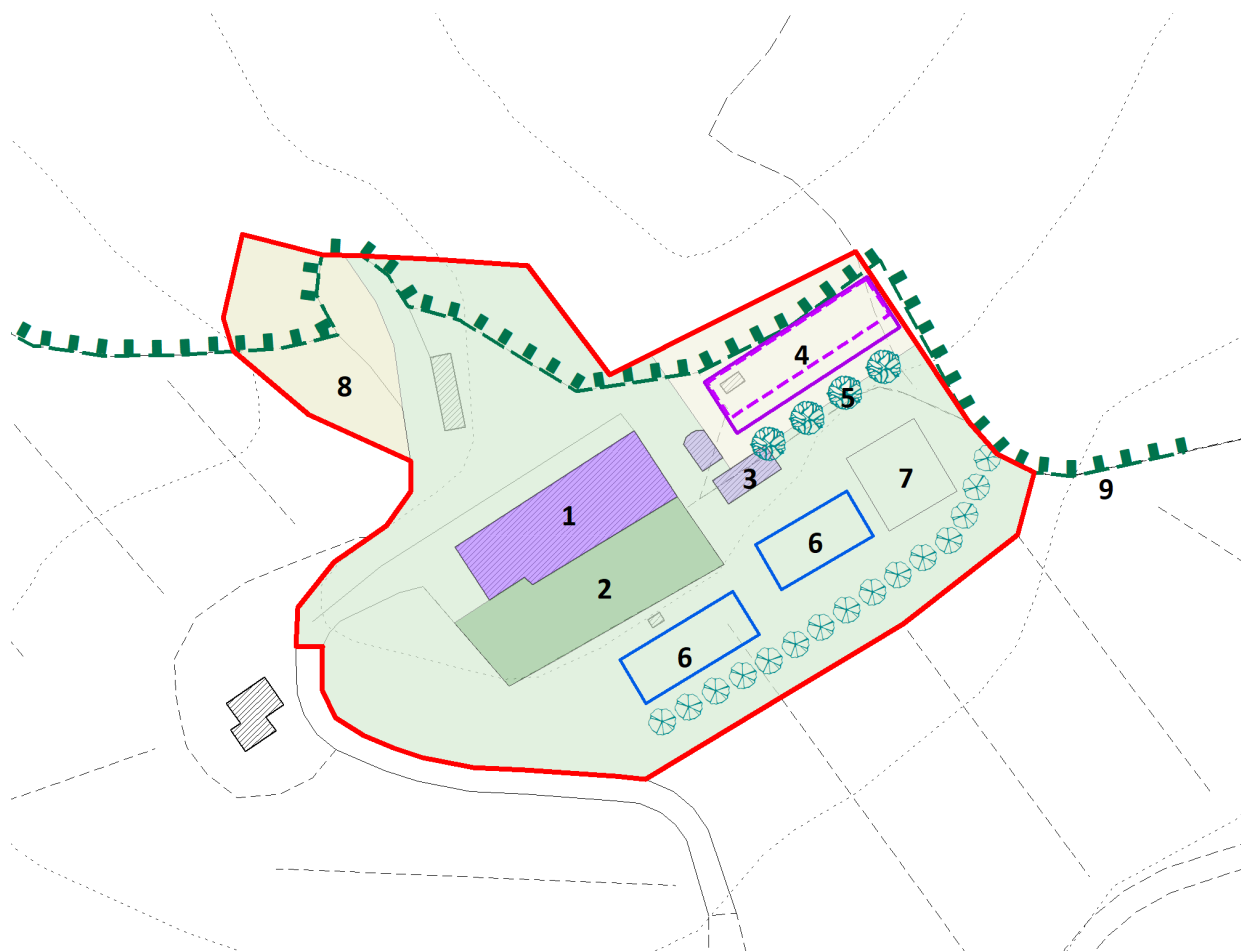
Il nuovo volume sarà posizionato in prossimità della villa, sul lato est, in corrispondenza di un'area pavimentata esistente ora utilizzata per le cerimonie (con una struttura coperta di supporto), schermata dalle alberature presenti, che dovranno essere mantenute (area non compresa nell'ambito di protezione storico ambientale individuato dal PTC di Firenze). La collocazione e la configurazione del sedime e della sagoma del volume in aggiunta dovranno essere definiti in modo da rispettare la conformazione delle piante arboree (chiome) e dovranno essere evitati scavi e movimenti di terra che possano compromettere l'apparato radicale e la stabilità delle alberature. Dovrà inoltre essere conservato il muro a retta in pietra posto a monte a delimitazione dell'attuale spazio pavimentato, alle spalle del nuovo volume.

Nell'edificazione così come nella sistemazione degli spazi esterni dovranno in generale essere evitati rimodellamenti del suolo.

Le nuove volumetrie e le sistemazioni degli spazi aperti dovranno in ogni caso garantire, per localizzazione, consistenza e linguaggio architettonico, il rispetto dell'impianto tipologico/architettonico storico (letto nelle componenti e relazioni principali quali caratteri architettonici, allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e del carattere distintivo di gerarchia tra edificio storico principale e nuovi edifici, assicurando la leggibilità del sistema e la riconoscibilità dei nuovi volumi, anche attraverso la proposizione di un linguaggio architettonico e tecnologico contemporaneo, evitando l'imitazione degli stili storici. Il progetto dovrà in generale essere orientato alla riqualificazione degli spazi, impiegando materiali, forme e cromie coerenti al contesto rurale e alle caratteristiche originarie del complesso di matrice storica; dovranno essere previste soluzioni per eliminare o mitigare l'impatto paesaggistico dei volumi e dei manufatti non di matrice storica, in particolare della serra solare, anche attraverso l'impiego di materiali non riflettenti e/o schermature (alberature, siepi o rampicanti, eventualmente con piante in vaso, purché coerenti al contesto rurale, o strutture leggere ombreggianti come tendoni parasole e simili).

Nel caso di introduzione di nuovi elementi arborei saranno scelte specie autoctone, in coerenza con quelle già presenti e in continuità con la matrice boscata a nord est dell'area di intervento anche al fine di mantenere una connessione ecologica con l'intorno. Il margine boscato sarà individuato a scala di dettaglio per il corretto inserimento della previsione e potrà ispirare le più opportune connessioni dell'intervento con l'area circostante, anche come mitigazione; l'intervento dovrà in ogni caso escludere l'interessamento di aree qualificabili come boscate in tutte le fasi, compresa quella di cantierizzazione. Ulteriori suggerimenti per le sistemazioni a verde potranno essere tratti dalle sistemazioni storiche a parco, dove presenti, e dalle caratteristiche del territorio rurale circostante. Non è ammessa la realizzazione di nuove aree pavimentate o impermeabilizzate, mentre per quelle esistenti dovranno essere previsti interventi finalizzati ad una migliore contestualizzazione, in particolare attraverso la scelta dei materiali. I parcheggi a raso dovranno avere fondo permeabile ed essere adeguatamente alberati. Per l'illuminazione esterna si dovranno adottare sistemi a basso impatto luminoso, opportunamente schermati verso l'alto e con dispositivi di accensione/spegnimento automatici.

Agli edifici esistenti è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).



*Schema di riferimento:*

*1 – Villa la Palagina e giardino disegnato (2)*

*3 – serra e altri edifici/manufatti esistenti*

*4 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo del nuovo volume (altezza massima di 1 piano e, nella parte tratteggiata, di 2 piani)*

*5 – schermatura di alberature esistenti da conservare*

*6 – piscine esistenti*

*7 – nuovo spazio all’aperto per le cerimonie*

*8 – spazio prevalentemente adibito alla sosta carrabile*

*9 – limite del bosco*

*(aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera g dell’art. 142 del D.lgs. 42/2004 secondo la ricognizione del PIT/PPR)*

#### **Art. 156 ter Piano Attuativo a Pavelli (PA3.06)**

1. Il progetto prevede l’ampliamento del centro di equitazione esistente e l’attrezzatura di spazi per il campeggio strettamente funzionali alla pratica dell’attività sportiva per un massimo di 80 posti letto (20 piazzole per tende).

L’intera struttura dovrà in ogni caso mantenere una gestione unitaria; tale impegno sarà sottoscritto nell’ambito della convenzione.

2. Dimensionamento:  
area di intervento (ST): 75.803 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 1.500 mq. per il maneggio coperto (attività direzionali e di servizio)

numero alloggi massimo: -

numero piani massimo fuori terra: 1

Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche:

- dotazioni pubbliche finalizzate alla manutenzione ed alla migliore qualificazione del territorio rurale, in particolare per quanto attiene a viabilità e percorsi di uso pubblico, che saranno stabilite dalla convenzione nella quale saranno definiti anche adeguati impegni per quanto riguarda la conduzione agricola dei terreni limitrofi riconducibili alla stessa proprietà, le relative opere di sistemazione idraulica e le opere di miglioramento agricolo ambientale; queste saranno finalizzate prioritariamente a contrastare la semplificazione del paesaggio agrario e a potenziare e/o ripristinare le dotazioni ambientali, attraverso formazioni lineari arboree o arbustive non colturali, formazioni arboree ripariali, nuclei arborati, passaggi faunistici e in generale elementi funzionali della rete ecologica.

## 2. Vincoli e tutele:

- aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera g (boschi) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 (ricognizione PIT/PPR), in parte;
- zona di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 338 del R.D. 1265/1934, in parte;
- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923;
- area con classe di rischio archeologico medio (evidenze archeologiche con potenziale 4 e 5, id 23, 45, 46 e 50 dello Schedario), in parte.

## 3. Disposizioni specifiche:

L'impianto dovrà garantire la tutela delle aree boscate presenti a nord est e a nord-ovest (C).

Il maneggio coperto sarà collocato a nord dei fabbricati esistenti (A), nei quali saranno localizzati tutti gli spazi coperti di supporto all'attività e che dovranno essere riqualificati attraverso interventi rientranti nella disciplina di tipo 4 (t4), quindi fino alla demolizione con fedele ricostruzione, con esclusione della realizzazione di porticati in aggiunta.

L'area attrezzata per il campeggio dovrà essere localizzata nella parte a sud-est (B), attualmente priva di alberature, da sistemare con elementi verdi di filtro visuale in particolare lungo la viabilità locale, anche per garantire la *privacy* oltre all'ombreggiamento delle piazzole, a ciascuna delle quali potrà essere associato uno spazio all'aperto per il cavallo dell'ospite; tutte le aree saranno mantenute permeabili.

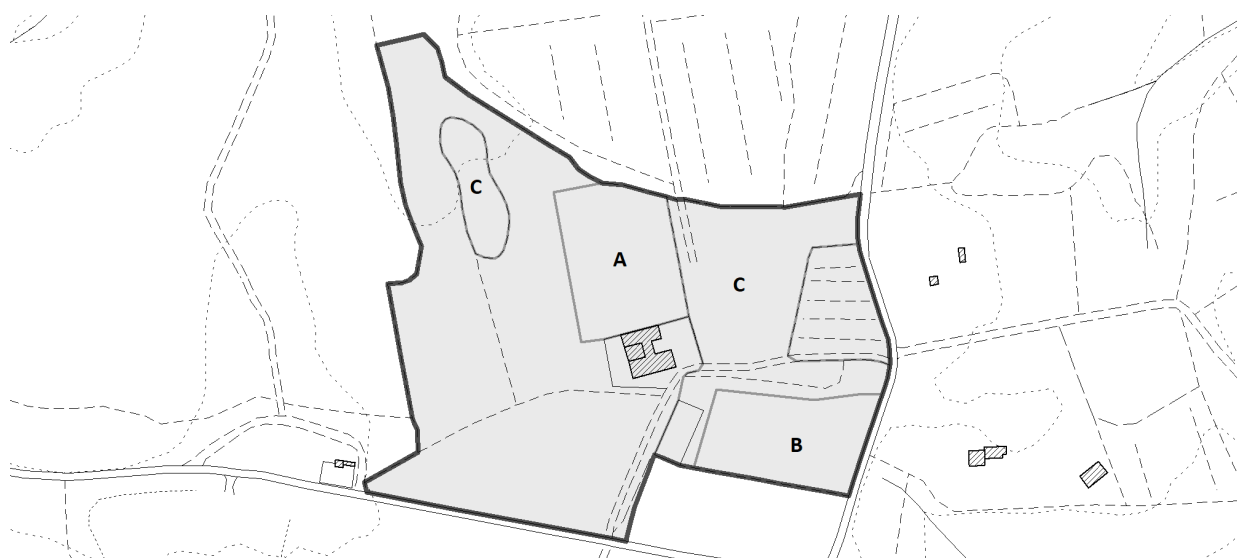
È esclusa la realizzazione di altri impianti sportivi all'aperto, quali campi da tennis, padel e simili. Non sono comunque ammesse ulteriori aree pavimentate o impermeabilizzate. Per l'eventuale realizzazione di una piscina, con le caratteristiche indicate all'art. 112 delle presenti Norme, dovrà essere scelta una collocazione poco esposta, distante dalla viabilità pubblica, preferibilmente nella parte nord-ovest.

Il parcheggio a raso, non impermeabilizzato, è confermato nella fascia a fianco della strada di accesso al maneggio.

Nel caso di introduzione di nuovi elementi arborei saranno scelte specie autoctone, in coerenza con quelle già presenti nel territorio agricolo circostante.

Nelle sistemazioni dei margini sud si dovranno in particolare assicurare adeguati rapporti visuali rispetto al complesso della Chiesa di San Michele, bene architettonico tutelato ai sensi della Parte II del Codice.

Dovranno inoltre essere adottati specifici accorgimenti per la riduzione dei fenomeni di inquinamento luminoso in direzione del territorio rurale e forestale circostante, nel rispetto delle linee guida regionali.



#### **Art. 156 quater Piano Attuativo a San Michele, Pavelli (PA3.07)**

1. Il progetto è riferito all'ambito già oggetto del Piano di Recupero approvato con D.C.C. n. 168 del 28/11/2008 e convenzionato il 18/02/2009 (PdR 32), decaduto e non completato, e prevede il recupero del complesso monumentale.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 47.879 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 138 mq. (turistico-ricettivo Tr)      numero alloggi massimo: -

numero piani massimo fuori terra: 1

Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche:

- completa realizzazione e cessione delle opere ed aree pubbliche previste dal PdR 32 – nuovo tracciato viario a nord del complesso monumentale con parcheggi pubblici e giardino pubblico all'estremità ovest (con contestuale restauro dell'antica viabilità medievale) -, oltre a opere di miglioramento agricolo-ambientale (ripristino dei terrazzi ad oliveta, nuove piantumazioni e rimboschimento, nuovo impianto di oliveta, mantenimento delle colture agricole).

3. Vincoli e tutele:

- vincolo per i beni culturali ai sensi dell'art. 10 del D.lgs. 42/2004 - cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico – riferito alla Chiesa di San Michele a Pavelli e al Complesso di San Michele a Pavelli con ex canonica;
- aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera g (boschi) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 (ricognizione PIT/PPR), in parte marginale;
- zona di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 338 del R.D. 1265/1934, in parte marginale;
- area di rispetto di pozzi, sorgenti e punti di prelievo ad uso acquedottistico ai sensi del D.lgs. 152/2006, in parte;
- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923;
- area con classe di rischio archeologico alto e medio (evidenze archeologiche con potenziale 4 e 5, id 23, 45, 46 e 50 dello Schedario), in parte.

4. Disposizioni specifiche:

L'intervento prevede il recupero del complesso monumentale con destinazione turistico ricettiva (Tr) – per un massimo di 6 camere/suite -, ad integrazione del quale (per gli spazi destinati a ristorante e a servizi complementari in genere) è ammesso l'utilizzo della potenzialità residua del PdR 32, pari ad una Superficie edificabile (SE) massima di 138 mq., da realizzare in conformità alle valutazioni della competente Soprintendenza, aggiornando il progetto di restauro già concordato. Per la chiesa potranno essere previste esclusivamente destinazioni di tipo ricreativo-culturale.

I volumi in ampliamento dovranno garantire un corretto rapporto gerarchico con le strutture del complesso monumentale; saranno in linea di massima da collocare lungo il fronte esposto a sud/sud-est, meno esposto visivamente, e comunque esternamente all'area interessata dal decreto di vincolo.

È ammessa la realizzazione di una sola piscina, da localizzare nella parte sud-ovest, nel rispetto delle caratteristiche indicate all'art. 112 delle presenti Norme.

Le sistemazioni degli spazi esterni e dei resedi dovranno essere realizzate nel rispetto delle caratteristiche del territorio agricolo circostante, evitando la formazione di partizioni delimitate da recinzioni o muri.

Agli edifici di nuova costruzione già completati si attribuisce la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

#### **Art. 156 quinques Piano Attuativo a La Borghetta (PA3.08)**

1. Il progetto prevede l'ampliamento della struttura turistico-ricettiva esistente, con incremento del numero di camere (per ulteriori 45 posti letto) e degli spazi per i servizi connessi (nuova spa/centro benessere, zona bar e zona living).

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 19.371 mq.

Superficie edificabile (SE) massima in ampliamento: 2.000 mq.

numero alloggi massimo: -

numero piani massimo fuori terra: 2 a monte

Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche:

- dotazioni pubbliche finalizzate alla manutenzione ed alla migliore qualificazione del territorio rurale, in particolare per quanto attiene a viabilità e percorsi di uso pubblico, che saranno stabilite dalla convenzione nella quale saranno definiti anche adeguati impegni per quanto riguarda la conduzione agricola dei terreni limitrofi riconducibili alla stessa proprietà, le relative opere di sistemazione idraulica e le opere di miglioramento agricolo ambientale; queste saranno finalizzate prioritariamente a contrastare la semplificazione del paesaggio agrario e a potenziare e/o ripristinare le dotazioni ambientali, attraverso formazioni lineari arboree o arbustive non colturali, formazioni arboree ripariali, nuclei arborati, passaggi faunistici e in generale elementi funzionali della rete ecologica.

### 3. Vincoli e tutele:

- aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera c (corsi d'acqua) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004, in parte;
- aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera g (boschi) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 (ricognizione PIT/PPR), in parte marginale;
- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923.

### 4. Disposizioni specifiche:

Per i nuovi locali è prevista la realizzazione di un edificio separato dalla villa ma collegato pedonalmente ad essa anche attraverso eventuali elementi interrati/seminterrati, utili alla funzionalità dell'albergo; il nuovo edificio sarà localizzato nell'area posta sul lato opposto rispetto alla strada comunale, in posizione tale da non interferire con la percezione del complesso antico.

L'impianto dovrà valorizzare l'andamento attuale del terreno, adottando una conformazione che si adatti per quanto possibile a tale andamento attraverso soluzioni interrate e seminterrate, limitando comunque i rimodellamenti del suolo. È ammessa la realizzazione di una seconda piscina a servizio della struttura, da posizionare in diretta connessione con i nuovi volumi o in prossimità di quella esistente, nel rispetto delle caratteristiche indicate all'art. 112 delle presenti Norme, con dimensioni d'ingombro non superiori a 80 mq.

Le nuove volumetrie e le sistemazioni degli spazi aperti dovranno in ogni caso garantire, per localizzazione, consistenza e linguaggio architettonico, il rispetto dell'impianto tipologico/architettonico storico (letto nelle componenti e relazioni principali quali caratteri architettonici, allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e del carattere distintivo di gerarchia tra edificio storico principale e nuovi edifici, assicurando la leggibilità del sistema e la riconoscibilità dei nuovi volumi, anche attraverso la proposizione di un linguaggio architettonico e tecnologico contemporaneo, evitando l'imitazione degli stilemi storici. Le quote in copertura del nuovo edificio dovranno risultare sempre nettamente più basse rispetto a quelle del complesso storico, mentre l'altezza complessiva dei nuovi volumi a valle, sfruttando il dislivello del terreno, potrà essere pari a massimo 4 piani; i 2 livelli a quota inferiore, seminterrati, saranno destinati prioritariamente ai servizi integrativi della struttura alberghiera.

Per le sistemazioni esterne a supporto della struttura, escludendo comunque nuovi manufatti e nuove superfici impermeabilizzate (ad eccezione dell'eventuale seconda piscina), si dovranno privilegiare le aree già occupate, poste a valle della villa, ed eventualmente le aree solo parzialmente attrezzate a monte.

I parcheggi a raso, non impermeabilizzati, dovranno essere organizzati in modo da evitare la formazione di aree di sosta molto estese e adeguatamente alberate.

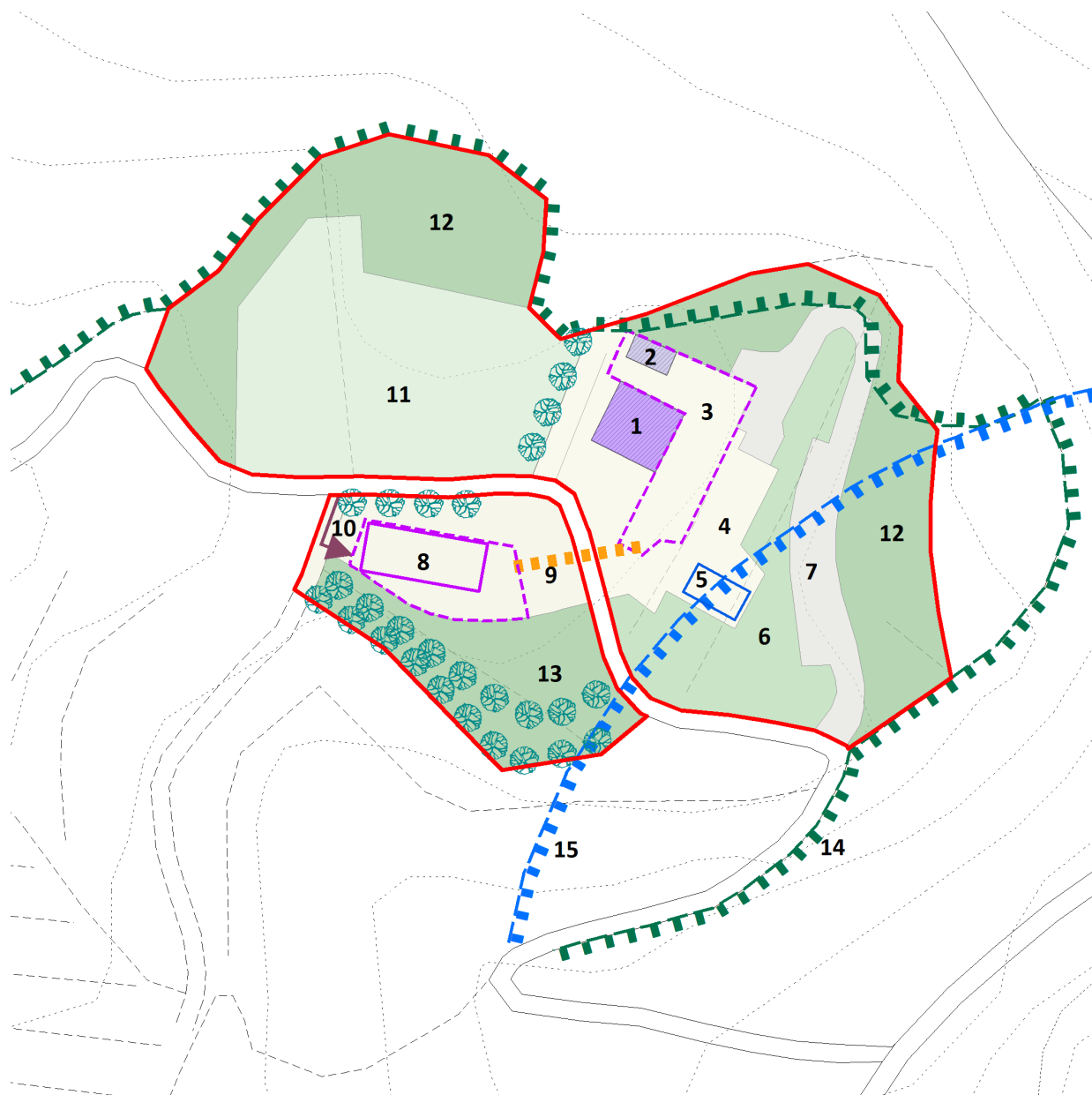
Dovranno inoltre essere adottati specifici accorgimenti per la riduzione dei fenomeni di inquinamento luminoso in direzione del territorio rurale e forestale circostante, nel rispetto delle linee guida regionali.

Le sistemazioni degli spazi esterni e dei resedi saranno progettate nel rispetto delle caratteristiche del territorio agricolo circostante; la scelta di nuovi elementi arborei sarà fatta in coerenza con quelli già presenti e in continuità con la matrice boscata a nord dell'area, anche al fine di mantenere una connessione ecologica con l'intorno. In particolare dovrà essere consolidato il verde nelle aree di margine. L'intervento dovrà in ogni caso escludere l'interessamento di aree qualificabili come boscate in tutte le fasi, compresa quella di cantierizzazione.

Ulteriori suggerimenti per le sistemazioni a verde potranno essere tratti dalle sistemazioni storiche a parco, dove presenti, e dalle caratteristiche del territorio rurale circostante. Nell'area a valle del nuovo edificio dovranno essere realizzati interventi di ripristino dei muri a secco e opere di consolidamento delle scarpate e regimazione delle acque con tecniche di ingegneria naturalistica, prendendo a riferimento anche la documentazione storica cartografica e fotografica disponibile sulle sistemazioni agrarie tradizionali presenti nell'area.

Alla villa e agli altri edifici esistenti è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Dell'applicazione delle direttive e del rispetto delle prescrizioni dell'elaborato 8B del PIT/PPR dovrà essere dato conto puntualmente, a valle degli approfondimenti progettuali di dettaglio svolti sulla base della presente disciplina, negli elaborati del Piano Attuativo per la verifica di adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica in sede di Conferenza ai sensi dell'art. 23 c. 3 della Disciplina del PIT/PPR che valuterà la compatibilità delle trasformazioni prefigurate, sia in termini dimensionali che qualitativi.



*Schema di riferimento:*

*1 – Villa la Borghetta*

*2 – altri edifici/manufatti esistenti*

*3 – volumi seminterrati/interrati esistenti della struttura ricettiva*

*4 – area di pertinenza della struttura ricettiva esistente con attrezzature all'aperto, prevalentemente pavimentate, compresa la piscina (5)*

- 6 – altri spazi di pertinenza della struttura ricettiva esistente, prevalentemente con sistemazioni a verde  
 7 – viabilità interna di accesso esistente  
 8 – area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi con altezza massima di 2 piani fuori terra a monte e parti seminterrate a valle (sagoma indicativa tratteggiata)  
 9 – collegamento pedonale interrato tra la struttura esistente e i nuovi volumi  
 10 – accesso carrabile ai nuovi volumi tramite un tracciato esistente  
 11 - area di pertinenza della struttura ricettiva parzialmente attrezzata, principalmente destinata alla sosta carrabile, con fondo permeabile  
 12 – aree verdi alberate da conservare e potenziare  
 13 – ambito con pericolosità geologica molto elevata da destinare da mantenere come area verde complementare ai nuovi volumi  
 14 – limite del bosco  
 (aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera g dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 secondo la ricognizione del PIT/PPR)  
 15 – limite dell'area tutelata per legge ai sensi del comma 1 lettera c (corsi d'acqua) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 secondo la ricognizione del PIT/PPR

#### Capo IV Piani Attuativi nella U.T.O.E. 4 Restone e Porcellino

##### Art. 157 Piano Attuativo in via O. Rosai a Porcellino (PA4.01)

1. Il progetto prevede la riqualificazione dell'area del complesso produttivo dismesso (ex galvanica) e l'integrazione delle dotazioni pubbliche a servizio dell'insediamento residenziale.
2. Dimensionamento:  
 area di intervento (ST): 5.056 mq.  
 Superficie edificabile (SE) massima: ~~1.200~~ 1.450 mq. a destinazione residenziale  
 numero alloggi massimo: ~~14~~ 16  
 numero piani massimo fuori terra: 2                      Indice di Copertura massimo: ~~30%~~ 35%  
 opere ed attrezzature pubbliche:
  - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno ~~15~~ 18 posti auto nell'area libera sul lato nord di via O. Rosai;
  - realizzazione e cessione di verde pubblico per una superficie minima di 850 mq. da localizzare nella parte sud dell'attuale complesso produttivo, in prosecuzione del giardino pubblico esistente in via Cetinale.
3. Vincoli e tutele:  
 L'area è interessata da un sito con procedura di bonifica conclusa con atto della Provincia n. 3166 del 21/08/2008 e certificazione liberatoria con destinazione d'uso industriale/commerciale. L'intervento è pertanto subordinato alle verifiche ambientali preliminari volte ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi e a valutare la necessità di interventi di messa in sicurezza o bonifica ambientale.
4. Disposizioni specifiche:  
 L'edificazione sarà localizzata nella parte nord dell'attuale complesso produttivo e, per una quota non superiore a 300 mq. di SE, nella parte nord dell'area libera su via O. Rosai.  
 L'intervento dovrà prevedere la contestuale realizzazione di fasce verdi di filtro e di ambientazione lungo la viabilità principale.





*Schema di riferimento:*

*1 – aree destinate alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani)*

*2 – accessi carrabili ai nuovi edifici residenziali*

*3 – verde pubblico alberato in prosecuzione del verde pubblico esistente (4)*

*5 – passaggio pedonale esistente*

*6 – parcheggio pubblico alberato*

*7 – fascia alberata di filtro (barriera verde) verso la viabilità principale (S.P. 14)*

## Capo V Piani Attuativi nella U.T.O.E. 5 Centri abitati minori dell'alta collina

### Art. 158 Piano Attuativo in località Castagneto (PA5.01)

1. Il progetto prevede il recupero del nucleo principale della villa/fattoria e della vicina casa colonica (Podere Forre), attualmente sottoutilizzate o completamente in stato di abbandono, per la realizzazione di una nuova struttura ricettiva di tipo alberghiero (Tr).

L'intervento, posto all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, è stato oggetto di Conferenza di Copianificazione, che si è tenuta il 27/03/2019, con valutazione di conformità.

## 2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 18.182 mq.

Superficie edificabile (SE) massima in ampliamento: 300 mq. a destinazione turistico-ricettiva (il volume in aggiunta non potrà in ogni caso essere superiore al 10% del volume esistente, pari a 3.000 mq. di SE) ad integrazione degli edifici esistenti per la realizzazione di spazi per attività complementari

numero alloggi massimo: -

numero piani massimo **fuori terra**: 1 a valle, 0 a monte

Indice di Copertura massimo: -

opere ed attrezzature pubbliche:

- dotazioni pubbliche finalizzate alla manutenzione ed alla migliore qualificazione del territorio rurale, in particolare per quanto attiene a viabilità e percorsi di uso pubblico, che saranno stabilite dalla convenzione nella quale saranno definiti anche adeguati impegni per quanto riguarda la conduzione agricola dei terreni limitrofi riconducibili alla stessa proprietà e, le relative opere di sistemazione idraulica e le opere di miglioramento agricolo ambientale; queste saranno finalizzate prioritariamente a contrastare la semplificazione del paesaggio agrario e a potenziare e/o ripristinare le dotazioni ambientali, attraverso formazioni lineari arboree o arbustive non colturali, formazioni arboree ripariali, nuclei arborati, passaggi faunistici e in generale elementi funzionali della rete ecologica.

## 3. Vincoli e tutele:

- aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera g (boschi) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 (ricognizione PIT/PPR), in parte marginale;
- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923.

## 4. Disposizioni specifiche:

All'edificio della villa (01) e alla cappella (02) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2), agli annessi e alla casa colonica la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Gli spazi edificati aggiuntivi, destinati alle attività complementari quali spa e centro benessere, dovranno essere collocati in locali seminterrati o interrati sul fronte secondario del complesso principale della Fattoria (A), a sud-ovest, in collegamento con lo spazio aperto delimitato dal muro di recinzione, in modo da non determinare alcuna alterazione degli edifici di maggiore pregio (in particolare la villa) e l'impianto originario organizzato intorno alla corte centrale e da non risultare visibili dalla viabilità pubblica e più in generale dalle visuali esterne. La corte centrale dovrà essere recuperata mantenendone conformazione, materiali e caratterizzazione rurale, evitando l'introduzione di elementi estranei al contesto, anche per quanto riguarda gli arredi; non è ammessa la realizzazione di partizioni degli spazi tra gli edifici.

Particolare attenzione dovrà essere dedicata al progetto della sistemazione degli spazi aperti e delle aree di pertinenza, individuando gli elementi arborei più significativi e meritevoli di tutela del parco storico e nel rispetto del paesaggio rurale circostante, mantenendo e valorizzando il più possibile gli oliveti terrazzati. Dovranno essere conservate l'oliveta e le piante camporili (E), sostituendo invece le piante arboree ornamentali esotiche o decontestualizzate. Per le aree in stato di abbandono, da riqualificare (soprattutto a valle del complesso principale), si dovrà valutare l'introduzione di specie vegetali adatte al contesto dando la priorità a quelle autoctone, in coerenza con quelle presenti nella zona; la convenzione potrà per questo definire impegni per favorire il recupero degli oliveti che versano in avanzato grado di abbandono culturale e in condizioni di dissesto idrogeologico.

È consentita inoltre la realizzazione di aree attrezzate per attività di tempo libero, limitando in ogni caso il più possibile l'impermeabilizzazione del suolo ed evitando significativi rimodellamenti del suolo. Per questo dovrà essere privilegiata la localizzazione nella parte più pianeggiante lungo la viabilità pubblica (C) per spazi dedicati ad esempio allo sport, mentre un'eventuale una sola piscina potrà essere collocata, da collocare in continuità con i nuovi volumi di servizio all'attività ricettiva (B), a valle del complesso principale, sempre all'interno del muro di cinta, e nel rispetto delle caratteristiche indicate all'art. 112 delle presenti Norme. Nel pianoro tra la fattoria e il podere (C) saranno collocati anche gli Gli spazi per la sosta saranno collocati nel pianoro tra la fattoria e il podere (C), evitando il rimodellamento del suolo, e dovranno essere realizzati con fondo permeabile, conservando l'oliveta e le piante camporili (E) e sostituendo le piante arboree

~~ornamentali esotiche o decontestualizzate.~~ Non è comunque ammessa la realizzazione di ulteriori aree pavimentate o impermeabilizzate.

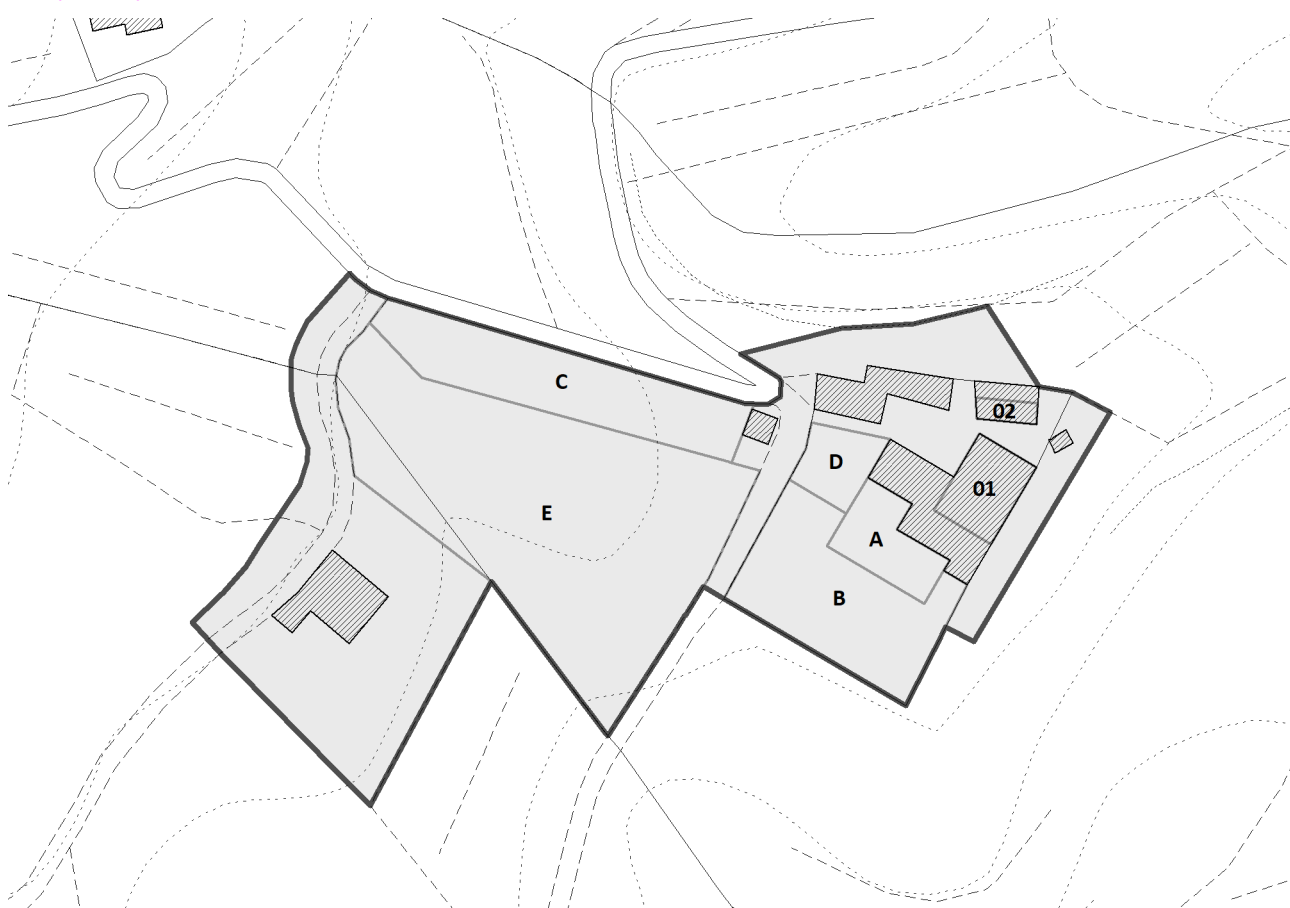
Per l'illuminazione esterna si dovranno adottare sistemi a basso impatto luminoso, opportunamente schermati verso l'alto e con dispositivi di accensione/spengimento automatici.

Le aree con morfologia più acclive – ora in abbandono e con vegetazione spontanea/infestante – dovranno essere riqualificate per permetterne una fruizione pedonale (anche con il recupero e il ripristino delle sistemazioni tradizionali quali i muretti in pietra e gli acquadocci), **tenendo anche conto di situazioni di dissesto per le quali dovranno essere adottate opportune misure di consolidamento.**

Nella sistemazione del verde dovrà essere prevista la ricostruzione filologica del parco in prossimità della villa (D), con interventi di recupero delle piante di maggior rilievo, dove possibile. L'intervento potrà essere semplificato nel disegno nell'area posta a ovest e a sud della nuova struttura e della piscina, ad esempio proponendo un giardino dei semplici o un orto disegnato.

In fase di redazione del progetto dovrà essere verificata l'assenza di specie legnose invasive; qualora risultassero presenti specie vegetali invasive in fase esecutiva è richiesta la supervisione dei lavori da parte di un tecnico esperto in materie agricole o forestali, volta al contenimento della loro diffusione.

L'intervento dovrà in ogni caso escludere l'interessamento di aree qualificabili come boscate in tutte le fasi, compresa quella di cantierizzazione.



## Titolo XII Infrastrutture e beni soggetti a esproprio e opere pubbliche

### Art. 159 Aree soggette a vincolo espropriativo

1. Le aree soggette a vincolo espropriativo sono quelle necessarie per la realizzazione di nuove opere pubbliche previste dal Piano Operativo che non sono già completamente di proprietà pubblica e che non sono collegate ad altri interventi o comprese in aree di trasformazione.

L'approvazione del Piano Operativo ha per esse valore di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

2. Le aree soggette a vincolo espropriativo sono indicate nelle Tavole di progetto del P.O. con apposita perimetrazione e da una sigla composta dall'U.T.O.E. di appartenenza e da un numero progressivo.

3. Esse corrispondono alle seguenti opere di interesse pubblico:

- AE1.01 · adeguamento della viabilità in via Fiorentina a Palazzolo  
riferimenti catastali: sezione B, foglio 6, particelle 20, 22 e 23 (in parte);  
l'area è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 - *Zona ai lati della strada provinciale aretina nel comune di Incisa Val d'Arno* (D. M. 24/04/1975 - GU N. 132/1975) e - *Fascia di territorio fiancheggiante l'Autostrada del Sole* (D.M. 23/06/1967 - GU N. 182/1967);
- AE2.01 · percorso-parco lungo il borro dei Bagnoli e via Roma a Incisa  
riferimenti catastali: sezione B foglio 21 particelle 185 (in parte), 1313 (in parte), 1314, 1315, 1186 (in parte), 1187, 1944 (in parte), 1969 (in parte), 1970 (in parte);  
nella ricognizione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 del PIT/PPR l'area risulta individuata in parte come boscata; l'intervento dovrà in ogni caso salvaguardare la vegetazione ripariale e valorizzare le formazioni arboree e arbustive presenti nell'area tenendo comunque conto del lungo stato di abbandono;
- AE2.02 · nuovo tratto di viabilità in località Costarella alta a Incisa  
riferimenti catastali: sezione B foglio 21 particella 1671;
- AE2.03 · adeguamento della viabilità in via Roma a Incisa  
riferimenti catastali: sezione B foglio 26 particelle 240 e 467 (entrambe in parte);  
l'area ricade in parte nella fascia di rispetto ferroviario ai sensi del D.P.R. n. 753/1980;
- AE2.04 e AE3.08 · cassa di espansione di Figline lotto Prulli (parte ricadente nella U.T.O.E. 2 Incisa)  
per i riferimenti catastali si rinvia alla documentazione del progetto definitivo di competenza della Regione Toscana, Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, Settore Genio Civile Valdarno Superiore;
- AE3.01 · ampliamento del parcheggio pubblico di piazza Caduti Pian dell'Albero a Figline  
riferimenti catastali: sezione A foglio 31 particelle 79 e 1176;  
l'area ricade in parte nella fascia di rispetto ferroviario ai sensi del D.P.R. n. 753/1980;
- AE3.02 · collegamento tra via S. Pertini e il parcheggio pubblico di piazza Caduti Pian dell'Albero a Figline  
riferimenti catastali: sezione A foglio 31 particelle 1472, 1474, 1475 e 1477 (tutte in parte);  
l'area ricade in parte in aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera c (acque) dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004;
- AE3.03 · ampliamento del cimitero e relativo parcheggio pubblico in via Grevigiana a Figline  
riferimenti catastali: sezione A foglio 20 particelle 777, 1013 e 1019 (in parte);  
l'area ricade nella zona di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 338 del R.D. 1265/1934 e in parte nella fascia di rispetto degli elettrodotti ai sensi del D.M. 29/05/2008 (la tutela riferita alla fascia di rispetto degli elettrodotti ai sensi del D.M. 29/05/2008 risulterà superata al completamento dell'intervento di spostamento e interrimento della linea elettrica in corso di realizzazione);
- AE3.04 · nuovo parcheggio pubblico in via Amendola a Matassino  
riferimenti catastali: sezione A foglio 32 particelle 897, 898, 913 e 914 (tutte in parte);  
l'intervento, posto all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, è stato oggetto di Conferenza di Copianificazione, che si è tenuta il 27/03/2019, con valutazione di conformità con prescrizioni;  
l'area è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 - *Fascia di territorio fiancheggiante l'Autostrada del Sole* (D.M. 23/06/1967 - GU N. 182/1967) e ricade in parte in aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera c (acque) dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004; l'area ricade inoltre in parte nella fascia di rispetto ferroviario ai sensi del D.P.R. n. 753/1980 e in parte nella fascia di rispetto degli elettrodotti ai sensi del D.M. 29/05/2008;

- il progetto dovrà prevedere l'impiego di pavimentazioni semipermeabili e alberature per l'ombreggiamento e l'ambientazione; dovrà inoltre essere prevista un'adeguata fascia verde nella parte sud, in corrispondenza del futuro nuovo tracciato della S.R. 69, ancora non definitivamente deliberato; tale fascia potrà consentire l'adeguamento alle eventuali modifiche del nuovo tracciato della S.R. 69 e, dopo la sua realizzazione, la predisposizione di sistemazioni a verde con funzione di filtro, compatibilmente con il rispetto delle norme di sicurezza stradale;
- AE3.05 · adeguamento viabilità per la componente pedonale su via di Gaville, località Colombaia, a Figline  
riferimenti catastali: sezione A foglio 42 particelle 431 e 766 (entrambe in parte);
  - AE3.06 · adeguamento viabilità per la componente pedonale su via di Norcenni tra Stecco vecchio e Stecco nuovo  
riferimenti catastali: sezione A foglio 28 particelle 103, 234, 277, 288, 379, 380, 417, 419, 420, 476, 536, 596, 610, 635, 642 e 643 (tutte in parte) e 421;  
l'area ricade in parte nella zona rispetto di pozzi, sorgenti e punti di prelievo ad uso acquedottistico ai sensi del D.lgs. 152/2006;
  - AE3.07 · cassa di espansione di Restone e sistemazione del reticolo idraulico di pertinenza per i riferimenti catastali si rinvia alla documentazione del progetto definitivo di competenza della Regione Toscana, Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, Settore Genio Civile Valdarno Superiore;
  - AE3.08 · cassa di espansione di Figline lotto Prulli (parte ricadente nella U.T.O.E. 3 Figline) per i riferimenti catastali si rinvia alla documentazione del progetto definitivo di competenza della Regione Toscana, Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, Settore Genio Civile Valdarno Superiore;
  - ~~AE3.09 · nuovo parcheggio pubblico in via Brunetto degli Innocenti a Figline  
riferimenti catastali: sezione A foglio 21 particella 595;  
l'area ricade nella zona di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 338 del R.D. 1265/1934 pertanto l'intervento è subordinato a specifica riduzione della fascia di rispetto deliberata dal Consiglio Comunale previo parere favorevole della Azienda Sanitaria Locale competente;~~
  - AE3.10 · variante alla S.R. 69 (lotto 4 – stralcio 1) per i riferimenti catastali si rinvia alla documentazione del progetto definitivo di competenza della Regione Toscana, Direzione Politiche Mobilità Infrastrutture e Trasporto Pubblico Locale;
  - AE4.01 · variante alla S.R. 69 (lotto 5 – variante Urbinese)  
riferimenti catastali: sezione A foglio 32 particelle 865 e 1217 (tutte in parte) e 1208, foglio 33 particelle 10, 75, 146, 148, 150, 167, 213, 577, 578, 579, 580, 593, 607, 612, 613, 614, 637, 639, 641, 643, 645, 647, 651, 655, 658, 661, 663, 672, 675, 682 e 685 (tutte in parte), 75 e 594, foglio 44 particelle 86, 156, 161, 162, 176, 184, 186, 189 e 228 (tutte in parte), foglio 52 particelle 219, 265, 317, 334, 340, 346, 354 e 356 (tutte in parte), foglio 54 particelle 21, 29, 40, 45, 46, 47, 50, 61, 62, 71, 73, 102, 122, 216, 218, 220 e 222 (tutte in parte);  
l'area è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 - *Fascia di territorio fiancheggiante l'Autostrada del Sole* (D.M. 23/06/1967 - GU N. 182/1967); ricade inoltre in parte in aree tutelate per legge ai sensi del comma 1 lettera c (acque) dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 e nella ricognizione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 del PIT/PPR l'area risulta individuata marginalmente, in alcuni punti, come boscata;
  - AE4.02 · nuova viabilità di collegamento tra la S.R. 69 e la S.P. 14 a Porcellino  
riferimenti catastali: sezione A foglio 62 particelle 108, 111, 161, 185, 286, 289, 290, 364, 365, 367, 368, 396, 397, 406, 465, 466, 471 e 472 (tutte in parte) e 366;  
nella ricognizione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 del PIT/PPR l'area risulta individuata in parte come boscata; l'area è inoltre interessata in parte dal vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923;  
in attesa della realizzazione complessiva del progetto per la nuova viabilità è comunque consentito procedere anticipatamente alla realizzazione di opere per il miglioramento della pedonalità lungo la S.P. 14, attivando le procedure di esproprio solo per le aree a ciò necessarie;  
il progetto prevede la realizzazione di buona parte del tracciato in galleria;
  - AE4.03 · nuova rotatoria adeguamento della S.P. 14 (via del Porcellino) nel tratto di accesso al centro abitato e nuova viabilità di collegamento alla zona produttiva a Porcellino

riferimenti catastali: sezione A foglio 63 particelle 270, 556, 557, 595 (tutte in parte), 559 e 596;  
il disegno delle intersezioni viarie con via O. Rosai e con la nuova viabilità sarà definito compiutamente in sede di studio di dettaglio, valutando anche soluzioni tramite rotatoria;

- AE4.04 · cassa di espansione Restone  
per i riferimenti catastali si rinvia alla documentazione del progetto definitivo di competenza della Regione Toscana, Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, Settore Genio Civile Valdarno Superiore.

## Art. 160 Opere pubbliche

1. Le opere di interesse pubblico previste su aree di proprietà pubblica sono indicate nelle Tavole di progetto del P.O. con apposita perimetrazione e da una sigla composta dall'U.T.O.E. di appartenenza e da un numero progressivo.
2. Esse corrispondono alle seguenti opere di interesse pubblico:
  - OP1.01 · variante alla S.P. 1 fosso dei Bagnani; area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 - *Zona ai lati della strada provinciale aretina nel comune di Incisa Val d'Arno* (D. M. 24/04/1975 - GU N. 132/1975);  
nella ricognizione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 del PIT/PPR l'area risulta individuata in parte come boscata ma si può riscontrare solo la presenza di vegetazione ripariale lungo il corso d'acqua;  
l'area si trova in prossimità del Ponte Laschetta, medievale, evidenza archeologica con potenziale archeologico 5, id 31 dello Schedario (classe di rischio archeologico alto);
  - OP1.02 · ampliamento del cimitero di Palazzolo; area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 - *Zona ai lati della strada provinciale aretina nel comune di Incisa Val d'Arno* (D. M. 24/04/1975 - GU N. 132/1975);
  - OP3.01 · completamento viabilità ("variantina") a Figline;
  - OP3.02 · ampliamento del parcheggio pubblico al cimitero a Figline; l'area ricade nella zona di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 338 del R.D. 1265/1934;
  - OP3.03 · ampliamento del parcheggio pubblico in via G. Del Puglia a Figline; l'area è interessata marginalmente dal vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 326/1923; l'intervento dovrà porsi in continuità con il parcheggio adiacente, dal quale avrà accesso per la componente carrabile, mantenendo per quanto possibile le alberature e le sistemazioni esistenti (come la scala pedonale di collegamento a via G. Del Puglia) e impiegando pavimentazioni semipermeabili; dovrà in ogni caso essere particolarmente curata la sistemazione del margine verso il centro antico, in modo da assicurare un adeguato inserimento paesaggistico;
  - OP4.01 · nuovo parcheggio pubblico in località Pizziconi; area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004 - *Fascia di territorio fiancheggiante l'Autostrada del Sole* (D.M. 23/06/1967 - GU N. 182/1967).