Piano Operativo

Norme Tecniche di Attuazione

aprile 2024
con le modifiche introdotte in sede di controdeduzione alle osservazioni · novembre 2025
e con le modifiche introdotte a seguito della Conferenza paesaggistica
ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR · marzo 2026

Comune di Bucine

Piano Operativo

progetto:
Roberto Vezzosi (capogruppo)
Stefania Rizzotti, ldp studio
Massimiliano Rossi, Fabio Poggi, Davide Giovannuzzi, Gregorio Bartolucci, ProGeo Engineering s.r.l.
Mirko Frasconi
Monica Coletta, Studio Tecnico Agostoli di Coletta Frassineti Sarrica
Laura Attanasi

con
Maria Rita Cecchini
Arianna Gagliotta
Flavia Giallorenzo
Letizia Rossignolo
Massimo Tofanelli
Valentina Vettori

studi archeologici:
Archeolandscapes Tech & Survey s.r.l.

Indagini e studi sugli itinerari per la fruizione lenta:
Ilaria Burzi

Sindaco con delega all'urbanistica: Paolo Nannini
Garante dell'informazioene e partecipazione: Federica Stoppielli
Responsabile del procedimento: Luca Menguzzato

Comune di Bucine

Parte I DISCIPLINE GENERALI....9
Titolo I Caratteri del Piano....9
Art. 1 Contenuti e ambito di applicazione del Piano Operativo....9
Art. 2 Elaborati costitutivi....9
Art. 3 Rapporto con il Regolamento Edilizio e con i Piani di Settore....9
Art. 4 Zone territoriali omogenee e disposizioni sulle distanze....10
Art. 5 Strumenti e modi di attuazione....11
Art. 6 Salvaguardie del Piano Operativo....11
Titolo II Usi....12
Art. 7 Distribuzione e localizzazione delle funzioni....12
Art. 8 Residenziale....12
Art. 9 Industriale e artigianale....13
Art. 10 Commerciale al dettaglio....13
Art. 11 Turistico-ricettiva....14
Art. 12 Direzionale e di servizio....14
Art. 13 Commerciale all'ingrosso e depositi....15
Art. 14 Agricola e funzioni connesse....15
Art. 15 Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico....16
Art. 16 Mutamento della destinazione d'uso....17
Art. 17 Disposizioni per la progettazione dei parchi e giardini pubblici....18
Art. 18 Disposizioni per la progettazione dei parcheggi pubblici a raso....19
Art. 19 Dotazione di parcheggi privati in relazione alla destinazione d'uso....20
Art. 20 Dotazione di parcheggi per la sosta di relazione delle attività commerciali al dettaglio....21
Art. 21 Rete stradale....22
Art. 22 Disposizioni specifiche per impianti per la distribuzione di carburanti....23
Art. 23 Percorsi escursionistici....24
Titolo III Interventi....25
Art. 24 Disciplina degli interventi nel Piano Operativo....25
Art. 25 Disposizioni generali per gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente....25
Art. 26 Disciplina di intervento di tipo 1 (t1)....27
Art. 27 Disciplina di intervento di tipo 2 (t2)....28
Art. 28 Disciplina di intervento di tipo 3 (t3)....30
Art. 29 Disciplina di intervento di tipo 4 (t4)....32
Art. 30 Disciplina di intervento di tipo 5 (t5)....33
Art. 31 Disciplina di intervento di tipo 6 (t6)....34
Titolo IV Sostenibilità degli interventi e qualità degli assetti insediativi....35
Art. 32 Disposizioni generali di sostenibilità....35
Art. 33 Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale – invarianza idraulica 35

Art. 34 Interventi di riduzione dei consumi energetici negli edifici esistenti.....36
Art. 35 Uso delle energie da fonti rinnovabili (FER) negli edifici.....37
Art. 36 Alberi per la compensazione della CO_2.....39
Art. 37 Disposizioni per il clima acustico e campi elettromagnetici.....40
Titolo V Fattibilità geologica, idraulica e sismica.....41
Art. 38 Normativa di riferimento.....41
Art. 39 Condizioni di fattibilità degli interventi.....41
Art. 40 Condizioni di fattibilità degli interventi in relazione agli aspetti geologici 42
Art. 41 Condizioni di fattibilità degli interventi in relazione agli aspetti idraulici. .43
Art. 42 Condizioni di fattibilità degli interventi in relazione agli aspetti sismici....44
Art. 43 Criteri e condizioni di fattibilità in relazione agli aspetti idrogeologici.....45
Art. 44 Schede di fattibilità.....45
Art. 45 Tutela del reticolo idrografico.....46
Art. 46 Piano di Gestione Rischio Alluvioni.....46
Art. 47 Piano Stralcio Assetto Idrogeologico – PAI bacino Arno.....46
Art. 48 Siti di cava dismessi.....46
Titolo VI Beni paesaggistici e altre tutele del paesaggio.....48
Art. 49 Immobili e aree di notevole interesse pubblico.....48
Art. 50 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.....48
Art. 51 Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e sottoposti a vincolo di rimboschimento.....49
Art. 52 Le zone di interesse archeologico.....49
Art. 53 I beni immobili con provvedimento di tutela ai sensi dell'art. 13 D.Lgs. 42/2004 e relative aree di pertinenza paesaggistica.....50
Art. 54 Potenziale e rischio archeologico.....51
Titolo VII Componenti di rilevanza storico-paesaggistica.....53
Art. 55 Area di pertinenza del centri antichi di Bucine, Levane e Ambra (strutture urbane).....53
Art. 56 Ambiti di pertinenza dei nuclei storici - Aree di pertinenza degli aggregati 53
Art. 57 Aree di pertinenza delle ville e dei giardini e degli edifici specialistici.....54
Art. 58 Viabilità minore di matrice storica e opere di corredo.....55
Art. 59 Tratte stradali di interesse paesistico-percettivo e aree contermini.....55
Art. 60 I contesti fluviali.....56
Art. 61 Geotopi.....57
Art. 62 Formazioni vegetali e specie tipiche, alberi monumentali.....57
Parte II GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....59
Titolo VIII Territorio urbanizzato.....59
Capo I Articolazione del territorio urbanizzato e discipline generali.....59

Art. 63 Tessuti delle aree urbane....59
Art. 64 Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali degli edifici nelle aree urbane....59
Art. 65 Centri antichi e addensamenti lineari (U1)....61
Art. 66 I tessuti consolidati lineari (U2)....62
Art. 67 Tessuti residenziali in aggiunta (U3)....62
Art. 68 I tessuti residenziali unitari (U4)....63
Art. 69 Le aree produttive specializzate (U5)....64
Art. 70 Le aree artigianali miste (U6)....65
Art. 71 Le aree verdi non edificate (VR)....65
Titolo IX Territorio rurale....67
Capo I Articolazione del territorio rurale e disposizioni generali....67
Art. 72 Ambiti del territorio rurale....67
Art. 73 Ambito Val d'Ambra e prime pendici collinari (R1)....67
Art. 74 Ambito della Pedecollina vitata (R2)....67
Art. 75 Ambito Propaggini del Chianti (R3)....68
Art. 76 Ambito Colli aretini (R4)....68
Art. 77 Aree periurbane (R5)....68
Art. 78 Disposizioni generali per il territorio rurale....69
Capo II *L'insediamento nel territorio rurale*....70
Art. 79 Articolazione degli insediamenti nel territorio rurale e interventi sugli edifici....70
Art. 80 Disposizioni specifiche per i nuclei rurali....71
Art. 81 Disposizioni sui caratteri degli edifici e complessi di matrice storica e/o di interesse storico testimoniale....72
Art. 82 Discipline di intervento e usi compatibili degli edifici esistenti nell'insediamento diffuso....73
Art. 83 Edifici afferenti ad allevamenti zootecnici intensivi dismessi (stalle e altre strutture dismesse da allevamenti intesivi)....74
Art. 84 Condizioni al mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici....75
Art. 85 Disposizioni specifiche per i frazionamenti residenziali....76
Art. 86 Interventi di ripristino di edifici o di parti di edifici....76
Art. 87 Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali degli edifici nel territorio rurale....77
Capo III Nuovi edifici e manufatti al servizio dell'agricoltura....80
Art. 88 Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale...80
Art. 89 Interventi di miglioramento fondiario e per la tutela e valorizzazione paesistico-ambientale....82
Art. 90 Nuove abitazioni rurali tramite P.A.P.M.A.A....84
Art. 91 Nuovi annessi agricoli tramite P.A.P.M.A.A....84
Art. 92 Ulteriori manufatti aziendali agricoli realizzabili senza P.A.P.M.A.A....85

Art. 93 Manufatti aziendali temporanei....86
Art. 94 Manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti del suolo 86
Art. 95 Agriturismo e ospitalità in spazi aperti....87
Art. 96 Manufatti per l'agricoltura amatoriale e per il ricovero degli animali domestici....88
Art. 97 Manufatti amatoriali per i cavalli....89
Art. 98 Manufatti a supporto dell'attività venatoria....90
Art. 99 Manufatti per l'escursionismo....92
Art. 100 Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali....92
Art. 101 Recinzioni dei fondi agricoli....93
Parte III TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO....94
Titolo X Quadro previsionale e dimensionamento....94
Art. 102 Previsioni quinquennali del Piano Operativo: il dimensionamento....94
Art. 103 Opere pubbliche....96
Art. 104 Disposizioni per la programmazione degli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche....97
Titolo XI Disposizioni generali per le trasformazioni....99
Art. 105 Disposizioni comuni....99
Art. 106 Condizioni alle trasformazioni....100

Parte I DISCIPLINE GENERALI

Titolo I Caratteri del Piano

Art. 1 Contenuti e ambito di applicazione del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo (PO) è l'atto di governo del territorio che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, nel rispetto delle disposizioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati ed in coerenza con gli obiettivi ed indirizzi fissati dal Piano Strutturale. Esso è redatto secondo le disposizioni nazionali e regionali in materia urbanistica.
2. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione 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 contengono la *disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio*, valida nei termini di efficacia previsti dalla legge regionale toscana.
3. In caso di difformità tra i contenuti delle presenti Norme e le indicazioni grafiche sulle carte del P.O. prevalgono i contenuti delle Norme.

Art. 2 Elaborati costitutivi

1. Il Piano Operativo del Comune di Bucine è costituito dai seguenti gruppi di documenti:
   a) Progetto;
   b) Studi geologici, idraulici e sismici;
   c) Valutazioni.
2. Gli elaborati di Progetto sono:
   - Relazione illustrativa
     con tavola PO Sintesi del progetto (scala 1:20.000);
   - Relazione di conformazione al PIT-PPR: interventi del quadro previsionale strategico;
   - Disciplina di piano
     - Norme Tecniche di Attuazione;
     - tavole
       PO.0 Carta del rischio archeologico (scala 1:10.000)
       PO.1Disciplina del territorio urbanizzato (scala 1:2.000)
       PO.2 Disciplina del territorio rurale (scala 1:10.000)
       PO.3 Zone territoriali omogenee (scala 1:20.000)
       PO.4 Sintesi delle discipline (scala 1:20.000)
3. Gli elaborati degli studi geologici, idraulici e sismici di supporto al Piano sono:
   D.01 - Relazione geologica
   D.02 - Schede di fattibilità album in formato A3
   D.03 - Relazione idraulica

S1 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici	scala 1:10.000
S2 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali	scala 1:10.000
S3 - Carta della vulnerabilità sismica	scala 1:10.000
S4 - Carta della esposizione sismica	scala 1:10.000
S5 - Carta delle aree a rischio sismico	scala 1:10.000

4. Gli elaborati delle Valutazioni sono:
   - Rapporto Ambientale di Valutazione Ambientale Strategica e Sintesi non tecnica.

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

1. Concorrono al governo del territorio, coordinandosi con il presente Piano Operativo, tuti i piani e i programmi di settore di competenza comunale aventi incidenza sugli assetti territoriali. Tra questi assumono particolare rilievo i seguenti strumenti:

- Regolamento Edilizio e relative appendici o allegati (monetizzazione, incentivi edilizia sostenibile, oneri e sanzioni, etc.);
- Piano Comunale di Protezione Civile;
- Piano Comunale di Classificazione Acustica;
- Piano di Eliminazione delle Barriere Architettoniche (PEBA), approvato contestualmente al previgente Piano Operativo, con DCC 58 del 15.12.2017.

2. 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.
3. L'Amministrazione provvede all'adeguamento del Regolamento Edilizio alle Norme del Piano Operativo 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 e s.m.i. In particolare il Regolamento Edilizio prevede specifica normativa relativa alle forme d'incentivo economico al fine di favorire l'applicazione di tecnologie atte a garantire il risparmio energetico negli edifici e/o relative all'applicazione di tecniche e modalità costruttive particolari, riferibili all'edilizia sostenibile.
4. 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.
5. I piani e programmi di settore approvati dopo l'entrata in vigore del presente Piano Operativo, nonché le varianti sostanziali ai piani e programmi vigenti si relazionano alle previsioni del Piano Operativo ed alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, integrandone ed articolandone i contenuti limitatamente alla disciplina di settore trattata.

Art. 4 Zone territoriali omogenee e disposizioni sulle distanze

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 PO 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.
   Nella tavola in scala 1.10.000 - Zone territoriali omogenee del PO, le stesse sono rappresentate mediante campiture cromatiche differenziate.
2. Ai sensi del DPGR n. 39/R del 2018 – come modificato dal DPGR 87/R/2020 – e del Regolamento edilizio tipo nazionale, si definisce "distanza" la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, etc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Ai fini del presente articolo la definizione di sagoma di cui all'art. 34 del DPGR 39R/2018. Non sono pertanto considerati nella distanza dal confine gli sporti ornamentali e decorativi (cornicioni mensole e simili), quelli funzionali a sbalzo che non costituiscono superficie coperta (Sc), ove aggettanti per meno di 1,50 m (balconi, pensiline, scale aperte, ecc.).
   La distanza minima dal confine di proprietà per le nuove edificazioni o ampliamenti non può essere inferiore a ml 5, fatta salva la possibilità di realizzazione anche sul confine di proprietà previa stipula di una convenzione registrata e trascritta nei pubblici registri con il proprietario confinante. La stessa distanza minima deve essere rispettata anche dal limite di zona urbanistica quando l'area contigua sia destinata ad uso pubblico o comunque preordinata all'esproprio. Si applicano altresì le deroghe al D.M. n°1444/1968 previste dall'art. 140, comma 4, 5 e 6 della L.R. 65/2014.
3. Per i manufatti privi di rilevanza edilizia e per quelli tecnologici degli Enti Gestori di servizi (cabine Enel, etc.), è richiesto il rispetto del solo limite minimo previsto dal Codice Civile.

Art. 5 Strumenti e modi di attuazione

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante:
   - interventi edilizi diretti (ID);
   - permessi di costruire convenzionati (IC), previa stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo, approvata dall'Amministrazione Comunale e registrata e trascritta a cura e spese dell'interessato, atta a garantire l'interesse pubblico o generale e/o il rispetto di determinate condizioni;
   - progetti unitari convenzionati (PUC), previa elaborazione di un progetto relativo all'intera area di intervento da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale, con correlata convenzione finalizzata a disciplinare le opere e i benefici pubblici correlati all'intervento (cessione di aree, realizzazione di opere di urbanizzazione, opere di compensazione urbanistica, ecc.), che comportano l'assunzione di specifici obblighi da parte del soggetto attuatore;
   - Piani Attuativi (PA), di iniziativa pubblica e/o privata e altri piani e programmi previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente, ai fini del coordinamento degli interventi previsti;
   - Progetti di opere pubbliche (OP), secondo la relativa normativa vigente in materia.
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 al successivo art. 15, il PO si attua mediante intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti di iniziativa pubblica, nel rispetto delle norme regionali e statali vigenti, per l'area e il tipo di edificio e 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. 6 Salvaguardie del Piano Operativo

1. Fino all'efficacia del Piano Operativo e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della L.R. 65/2014.
2. Sono fatte salve le previsioni del Piano Operativo vigente non decadute e non in contrasto con le presenti Norme. Sono inoltre fatte salve le previsioni relative a piani attuativi convenzionati e ad altri strumenti attuativi assoggettati a convenzione od atto di obbligo unilaterale ancora efficace. Eventuali varianti ai piani attuativi, ad altri strumenti attuativi ed ai programmi aziendali vigenti sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del presente Piano Operativo.
3. Le varianti in corso d'opera ai permessi di costruire rilasciati ed alle SCIA depositate ed efficaci prima dell'adozione del presente Piano Operativo sono valutate, entro i termini di validità del titolo edilizio, con riferimento alla normativa urbanistica vigente al momento del rilascio o del deposito del titolo abilitativo originario.

Titolo II Usi

Art. 7 Distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Il presente Titolo II ed i Titoli VIII e IX 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 inedificati
2. Le disposizioni del PO e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni sono definiti con riferimento alle seguenti categorie funzionali principali:
   a) Residenziale
   b) Industriale ed artigianale
   c) Commerciale al dettaglio
   d) Turistico-ricettiva
   e) Direzionale e di servizio
   f) Commerciale all'ingrosso e depositi
   g) Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge
   s) Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico
   Tra le categorie funzionali principali sopra elencate, il Piano Operativo individua e distingue la categoria s) Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, ovvero gli immobili, le aree e i servizi che costituiscono standard urbanistici, ai sensi del D.M. 1444/1968; tale categoria è da ritenersi consentita in tutto il territorio comunale, fatte salve specifiche indicazioni o limitazioni contenute nelle Tavole del PO o nelle presenti Norme ai Titoli VII, VIII e IX.
3. La disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni individua e definisce in particolare:
   - le articolazioni in sottocategorie o destinazioni d'uso delle categorie funzionali principali, di cui al precedente comma 2;
   - le eventuali condizioni e limitazioni alla localizzazione di alcune categorie o sottocategorie funzionali in determinate parti del territorio;
   - le eventuali condizioni e limitazioni al mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale;
   - i mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti.
4. In generale, gli ambiti o tessuti di cui al successivo Titolo VIII delle presenti Norme individuano le destinazioni d'uso ammesse all'interno del territorio urbanizzato, mentre per il territorio rurale si deve fare riferimento al Titolo IX, Capo II. Quando nelle Tavole di progetto del P.O. oltre al riferimento all'ambito urbano o rurale di appartenenza è indicata anche una sigla riferita ad una specifica categoria funzionale o ad una sua sottocategoria, questa deve essere intesa come destinazione d'uso ammessa in via esclusiva. Laddove il P.O. indica solo la lettera riferita alla categoria funzionale principale è da intendersi che sono ammesse tutte le sottocategorie o destinazioni d'uso ad essa riconducibili.
5. Ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, il presente Titolo, dall'art. 8 all'art. 15, articola le categorie funzionali principali di cui al precedente comma 2, individuandone sottocategorie, ovvero destinazioni d'uso appartenenti alla stessa categoria funzionale, con esemplificazioni che che non devono essere considerate esaustive: altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alla destinazione d'uso secondo il criterio dell'analogia. In tali destinazioni d'uso debbono intendersi comprese, anche ai sensi di specifica normativa di settore, le attività complementari – benché, a rigore, appartenenti ad altre categorie funzionali – purché strettamente collegate allo svolgimento dell'attività principale e gli spazi accessori a essa collegati e/o correlati.

Art. 8 Residenziale

1. La categoria funzionale residenziale (a) comprende abitazioni ordinarie a uso di civile abitazione, permanenti e temporanee e le relative pertinenze.

2. Rientrano nella categoria funzionale 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 (case studio con destinazione prevalente abitativa, etc.).
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. 9 Industriale e artigianale

1. La categoria funzionale industriale e artigianale (b) comprende le attività industriali e manifatturiere e le attività artigianali in genere, con i rispettivi uffici e gli spazi per le attività connesse alla produzione, come i laboratori di ricerca con i rispettivi uffici tecnici, amministrativi e commerciali (fabbriche, officine e autofficine, manutenzione e riparazione di macchinari in genere, comprendenti laboratori, mense e spazi espositivi connessi, foresterie a servizio delle attività industriali e artigianali non costituenti unità immobiliari autonome).
2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo articola la categoria funzionale industriale e artigianale nelle seguenti sottocategorie, elencando a titolo esemplificativo attività e funzioni ad esse riconducibili:
   - b1 · produzione industriale di beni o servizi oppure di trasformazione di beni, anche alimentari e zootecnici; laboratori artigiani e imprese e forniture edili, officine e carrozzerie, autolavaggi, impianti di autodemolizione o stoccaggio e trattamento veicoli a motore, rimorchi e simili; attività di recupero, trattamento e smaltimento materiali di rifiuto; attività di preparazione pasti e piatti pronti in genere, di produzione diretta di alimenti senza somministrazione, quali fornai e pasticcerie;
   - b2 · attività artigianali di servizio alla residenza ed alla persona, con i relativi uffici, esercitate in spazi che, oltre alla produzione, possono contemplare anche la vendita: attività artigianali di produzione diretta di alimenti o di preparazione di pasti e piatti pronti in genere (solo se privi di spazi o locali attrezzati per il consumo sul posto o per somministrazione non assistita), quali fornai, pasticcerie, gelaterie, pizze al taglio e/o per asporto o con consegna a domicilio, rosticcerie e simili; lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, pedicure, attività artigianali in ambito medicale, ottico, odontotecnico; laboratori di falegnameria, tappezzieri, sartorie artigianali, vetrai, corniciai, impiantistica elettrica e termoidraulica, attività di riparazione, manutenzione e noleggio di macchine per ufficio e simili; produzione di beni artistici, oreficerie e lavorazione di metalli preziosi, laboratori di ceramica d'arte, attività di restauro e ripristino di beni di interesse artistico o appartenenti al patrimonio artistico, architettonico, bibliografico o archivistico.
3. Ai fini delle vigenti disposizioni regionali in materia di commercio in sede fissa non costituisce attività commerciale la vendita dei prodotti aziendali effettuata all'interno dei locali di produzione o nei locali ad essi adiacenti, purché i locali di vendita non superino le dimensioni di un esercizio di vicinato (Superficie di vendita $\leq$ 300 mq).
4. In tutto il territorio comunale è vietato l'insediamento di nuove attività classificate a rischio di incidenti rilevanti ai sensi del D.lgs. 334 del 17/08/1999 e s.m.i.

Art. 10 Commerciale al dettaglio

1. La categoria funzionale commerciale al dettaglio (c) comprende le attrezzature commerciali e i pubblici esercizi, mercati, negozi, supermercati al dettaglio, attività di somministrazione alimenti e bevande (ristoranti, bar, tavole calde e simili), impianti per la distribuzione di carburanti, gli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, ai sensi della L.R. 62/2018 e s.m.i.
2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo articola la categoria funzionale commerciale nelle seguenti sottocategorie, elencando a titolo esemplificativo attività e funzioni ad esse riconducibili:
   - c1 · commercio al dettaglio in esercizi di vicinato, tra i quali vengono distinti quelli riferibili ad attività di somministrazione alimenti e bevande, di cui al successivo punto; sono altresì compresi tra quelli di vicinato gli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, di cui

all'art. 28 della L.R. 62/2018 e s.m.i. (concessionari autoveicoli, motocicli e simili) se non superano i limiti dimensionali stabiliti per gli esercizi di vicinato in applicazione della riduzione delle superfici di vendita da calcolare prevista dalle norme regionali;
- c2 · attività di somministrazione alimenti e bevande, ai sensi di legge;
- c3 · commercio al dettaglio in medie strutture di vendita, come definite dalle norme regionali;
- c4 · impianti per la distribuzione dei carburanti;
- c5 · esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, di cui all'art. 27 della L.R. 62/2018 e s.m.i. (concessionari autoveicoli, motocicli e simili).

3. L'insediamento di nuove attività commerciali o di quelle ad esse equiparate dalla disciplina degli usi del Piano Operativo dovrà rispettare le condizioni e le dotazioni minime di parcheggi per la sosta stanziale previste in applicazione del successivo art. 18 e quelli di relazione, di cui al successivo art. 20, richiesti dalla normativa sovraordinata in relazione alle diverse tipologie di esercizi definite dalla legge, fatte salve le eccezioni previste dalle presenti Norme.

Art. 11 Turistico-ricettiva

1. La categoria funzionale turistico-ricettiva (d) comprende le strutture ricettive alberghiere, le strutture ricettive all'aperto e le strutture extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione e gli alberghi diffusi, come individuati dalle vigenti norme regionali.
2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo articola la categoria funzionale turistico-ricettiva nelle seguenti sottocategorie elencando, a titolo esemplificativo, attività e funzioni ad esse riconducibili:
   - d1 · strutture alberghiere quali alberghi, pensioni, residenze turistico-alberghiere;
   - d2 · strutture per l'ospitalità collettiva, quali case per ferie, ostelli per la gioventù a gestione privata e quant'altro indicato nella normativa di settore;
   - d3 · campeggi, comprensivi delle relative attrezzature di servizio (uffici, spaccio, bar/ristorante);
   - d4 · aree sosta attrezzate per camper con dotazioni di servizio;
   - d5 · ospitalità extra-alberghiera con le caratteristiche della civile abitazione, ovvero affittacamere, *bed and breakfast*, case e appartamenti per vacanze e residenze d'epoca, e *residence*;
   - d6 · alberghi diffusi.
3. Le strutture turistico-ricettive possono comprendere bar e ristoranti, ancorché non a uso esclusivo dell'attività ricettiva, spazi ricreativi, locali SPA e sale *wellness*, sale congressi e aule e spazi attrezzati per attività formative, sempre se inseriti all'interno del complesso degli immobili e senza gestione autonoma.

Art. 12 Direzionale e di servizio

1. La categoria funzionale direzionale e di servizio (e) comprende le attività direzionali (sedi di enti e società pubblici e privati, parchi scientifici e tecnologici, ecc.), le attività di servizio alle imprese e alle persone (studi professionali, centri di ricerca, agenzie, sportelli, ecc.) e le strutture specializzate per servizi privati (cliniche, scuole e centri di formazione, centri sportivi, ricreativi, culturali, ecc.).
2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo articola la categoria funzionale direzionale e di servizio nelle seguenti sottocategorie elencando, a titolo esemplificativo, attività e funzioni ad esse riconducibili:
   - e1 · attività a carattere direzionale quali sedi di banche, di assicurazione, immobiliari, sedi di società private in genere, servizi di supporto alle imprese; servizi privati per la formazione, scuole private, centri di ricerca, incubatori d'impresa; centri medici, laboratori di analisi medica, centri fisioterapici; cliniche veterinarie e simili; agenzie varie, di viaggi, di pulizia, di servizi postali, autoscuole, onoranze funebri, attività di riparazione e noleggio di beni di consumo personali e domestici, servizi di autotrasporto di persone, attività di noleggio e leasing operativo di veicoli, macchinari e merci ingombranti in genere, con esposizione, custodia e/o consegna sul posto; servizi privati di interesse sociale e culturale, servizi sociali, culturali, sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria,

culturali, sportive a carattere privato; pro-loco, uffici per il lavoro, informa-giovani, servizi informativi per lo spettacolo, *box office*;

- e2 · uffici privati in genere, studi e servizi professionali;
- e3 · servizi ricreativi e sportivi a carattere privato, per la cura quali centri estetici, centri benessere, palestre e centri per il *fitness*, servizi per la pratica sportiva, piscine, scuole di danza, sale da ballo e discoteche, sale da gioco e sale scommesse; sale spettacolo, cinema e multiplex, istituti di bellezza (centri integrati con prestazioni professionali);
- e4 · servizi di assistenza sociale e sanitaria (case di riposo, case di cura, residenze protette, cliniche private);
- e5 · servizi di ospitalità temporanea diverse dalle attività ricettive, con prevalente funzione di servizio, quali studentati, convitti, collegi, pensionati e residenze sociali dotate di servizi a comune e foresterie a servizio di altre attività;
- e6 · autorimesse e parcheggi privati, con attività di affitto di posti auto e simili.

Art. 13 Commerciale all'ingrosso e depositi

1. La categoria funzionale commerciale all'ingrosso e depositi (f) comprende attività commerciali all'ingrosso, attività commerciali con deposito di merci anche a cielo aperto, attività di deposito ed esposizione di merci con o senza vendita diversi da quelli del precedente art. 10, 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. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo articola la categoria funzionale commerciale all'ingrosso e depositi elencando, a titolo esemplificativo, attività e funzioni ad essa riconducibili:
   - f1 · attività commerciali all'ingrosso (materie prime, prodotti per l'agricoltura e dell'agricoltura, prodotti alimentari, beni di consumo, macchine ed attrezzature), compresa esposizione di merci e/o materiali (all'aperto e/o al coperto) e i relativi uffici;
   - f2 · attività di magazzinaggio, deposito e/o stoccaggio di merci e materiali (all'aperto e al coperto) e di spedizione e logistica e relativi uffici.
3. Le attività commerciali all'ingrosso possono comprendere locali per la gestione delle attività e di portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.
4. Ai fini della disciplina degli usi, sono assimilate alla categoria funzionale commerciale all'ingrosso le attività che effettuano, nello stesso locale, la vendita all'ingrosso ed al dettaglio, così come previsto dalla L.R. 62/2018 e s.m.i.

Art. 14 Agricola e funzioni connesse

1. La categoria funzionale agricola (g) 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. Gli edifici rurali ad uso abitativo costituiscono a tutti gli effetti costruzioni ad uso agricolo.
2. Oltre ai fabbricati ed alle unità immobiliari con destinazione d'uso agricola, ai sensi di legge, sono considerati a destinazione d'uso agricola quelli ricadenti in territorio rurale che non risultino presenti al nuovo catasto fabbricati urbano prima dell'entrata in vigore della L.R. n. 10/1979, per i quali non risulti sussistere una diversa destinazione d'uso legittimamente impressa in epoca precedente e che, comunque, non siano state oggetto di alcun titolo abilitativo, anche in sanatoria, che ne abbia previsto la perdita dell'uso agricolo.

Art. 15 Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico

1. Gli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s) concorrono ai fini del calcolo degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68. Per questo, a norma di legge, è da considerare urbanisticamente rilevante il mutamento della destinazione d'uso degli spazi e attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico verso le altre categorie funzionali elencate all'art. 7, comma 2, delle presenti Norme.
2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo individua le seguenti sottocategorie della destinazione d'uso relativa agli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico:
   - s1 · servizi per l'istruzione di base (asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo);
   - s2 · attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi – uffici P.T., protezione civile, ecc. – ed altre)
     - s2a · servizi amministrativi (uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari);
     - s2b· servizi culturali (musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni e luoghi monumentali);
     - s2c · servizi religiosi e per il culto (chiese, seminari, conventi, complessi religiosi);
     - s2d · impianti sportivi al coperto (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, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso esclusivo dell'impianto sportivo, e servizi sociali e ricreativi;
     - s2e · servizi sociali e ricreativi (centri sociali, sale per feste, centri ricreativi, oratori, ludoteche, centri polivalenti, mense); possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, a supporto della principale attività di servizio, che deve essere comunque la superficie prevalente;
     - s2f · servizi per l'assistenza sanitaria (centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati, compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);
   - s3 · spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
     - s3a · 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;
     - s3b · giardini pubblici o di uso pubblico; sono aree prevalentemente alberate e sistemate a verde e organizzate per il tempo libero, il riposo, il gioco libero; all'interno di tali aree possono essere realizzati spazi attrezzati per il gioco, le attrezzature didattiche all'aperto, l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto o contenute attrezzature per la pratica sportiva di base, chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree;
     - s3c · orti urbani; sono aree caratterizzate da lotti di limitata dimensione coltivati individualmente o collettivamente;
     - s3d · piazze e spazi pedonali pubblici; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici, coperture ombreggianti e strutture di arredo permanenti e temporanee;
   - s4 · aree per parcheggi pubblici, a raso e in struttura
     - s4a · parcheggi pubblici a raso;
     - s4b · parcheggi pubblici in struttura;

- s5 · parchi pubblici o di uso pubblico; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici;
- s6 · servizi tecnici e tecnologici (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, edifici annonari, servizi di soccorso pubblico, servizi tecnologici, servizi innovativi);
- s7 · servizi cimiteriali; all'interno di tali aree sono ammessi esclusivamente edifici funerari ed eventuali servizi per i visitatori e di custodia, in conformità alla legislazione vigente in materia; 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;
- s8 stazione ferroviaria e autostazione.

Negli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico 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.

Nelle aree destinate a parchi e giardini pubblici o di uso pubblico (s7 e s3b) e a parcheggi pubblici a raso (s4a) è 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.).

3. Il passaggio dall'una all'altra delle sotto-categorie della destinazione d'uso relativa agli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico è ammesso senza comportare variante al presente Piano Operativo, previa verifica del rispetto degli standard urbanistici.
4. Gli interventi di adeguamento degli spazi, attrezzature e servizi ricadenti nelle aree di cui al presente articolo, sono sempre consentiti laddove rientranti nelle specifiche discipline di intervento attribuite dal P.O.. Gli ampliamenti sono invece correlati e proporzionati alle esigenze funzionali specifiche dei diversi servizi, previo parere favorevole dei competenti servizi comunali, tenendo conto delle leggi vigenti in materia in riferimento alla funzione da assolvere. Laddove il progetto di adeguamento o di ampliamento interessi edifici e complessi edilizi ai quali il P.O. attribuisce il tipo di disciplina di intervento t1, t2 o t3, questo deve essere corredato da una relazione storico-critica, come indicato al successivo art. 22, comma 3, 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.
5. Nel caso di edifici e complessi edilizi destinati a spazi e attrezzature di servizio pubbliche gli interventi ammessi possono essere realizzati, oltre che dall'Amministrazione Comunale e da altri Enti pubblici, anche da Enti legalmente riconosciuti o da altri soggetti privati, anche eventualmente proprietari delle aree, operanti nel settore culturale, sanitario, sportivo, ricreativo, associativo, tecnico-amministrativo, ecc., i quali si impegnino, sulla base di idonee convenzioni, a rispettare le modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal Comune, nonché a garantire la fruibilità delle opere da parte della collettività.

Art. 16 Mutamento della destinazione d'uso

1. Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso rilevanti, con riferimento alla superficie utile (SU) prevalente, ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, i passaggi dall'una all'altra delle categorie funzionali di cui al precedente art. 7, comma 2, fatte salve le seguenti eccezioni;
   - nei tessuti U1, di cui al successivo art. 65 e nei Nuclei rurali, di cui al successivo art. 80, le attività artigianali di servizio alla residenza comprese nella sottocategoria b2 sono assimilabili alle attività commerciali al dettaglio di tipo c1 e c2 nei limiti delle superfici che definiscono gli esercizi di vicinato;
   - sono assimilate le categorie industriale e artigianale di tipo b1 e commerciale all'ingrosso e depositi (f).

2. Costituisce altresì mutamento di destinazione d'uso rilevante, quando consentito dal PO, il cambio d'uso da locale accessorio a vano ad uso residenziale, fatti salvi i casi in cui tale intervento non si configuri come un semplice cambio di utilizzo all'interno dell'unità abitativa – trattandosi di un ampliamento della superficie residenziale e della relativa volumetria autorizzate con l'originario titolo abilitativo – e pertanto soggetto a permesso di costruire anche nel caso in cui avvenga senza opere. Non è comunque possibile il cambio d'uso verso la superficie utile abitabile per i volumi accessori realizzati come "interventi pertinenziali", ai sensi della L.R. 1/2005 e s.m.i..
3. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere tra diverse categorie funzionali è consentito se l'immobile possiede le caratteristiche di agibilità richieste per la nuova funzione e nel caso in cui la nuova destinazione possa rispettare le condizioni prescritte dal Piano Operativo in riferimento al tessuto urbano o all'ambito rurale di appartenenza e solo nel caso in cui sia possibile procedere all'adeguamento o al reperimento delle dotazioni ove richieste nella misura e secondo le modalità prescritte dalle presenti Norme.
4. Fatte salve le condizioni alla localizzazione di alcune destinazioni d'uso previste dalle presenti Norme, non comportano corresponsione di oneri i passaggi, senza opere edilizie, dall'una all'altra categoria funzionale, che non determinino incremento di carico urbanistico. Resta ferma la disciplina di esenzione per le opere equiparate a servizi pubblici.
5. La destinazione d'uso attuale di un immobile è definita con i criteri e le procedure della vigente normativa regionale. Nel caso in cui l'uso attuale di un immobile contrasti con gli usi previsti dal Piano Operativo, sono consentiti tutti gli interventi in relazione al tipo d'intervento ad esso attribuito dallo stesso PO quando comportano il mutamento della destinazione d'uso verso le funzioni ammesse, mentre in caso contrario, ovvero se si mantiene l'uso in contrasto con il Piano Operativo, sono consentiti solo gli interventi sempre ammessi dalla legge nel patrimonio edilizio esistente, di cui al successivo art. 25 commi 1 e 2, senza possibilità di frazionamento.

Art. 17 Disposizioni per la progettazione dei parchi e giardini pubblici

1. Parchi e giardini pubblici sono connotati dalla prevalenza di suoli permeabili e dalla presenza importante di vegetazione.
   Si possono comunque prevedere anche aree per il gioco e per lo sport, aree per la sosta, aree per i cani, percorsi pedonali e piste ciclabili e ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche (bocciodromi, piste di ballo o di pattinaggio, ecc.).
2. Nella progettazione di nuove aree a verde pubblico o di interventi di riqualificazione che interessino quelle esistenti si dovrà tener conto dei criteri dettati dal Comitato per lo Sviluppo del Verde Urbano del Ministero dell'Ambiente con particolare considerazione della multifunzionalità del verde urbano, valorizzando l'effetto di mitigazione dell'isola di calore, di assorbimento delle sostanze inquinanti, la tutela della biodiversità, l'azione di contrasto al dissesto idrogeologico, il rafforzamento della funzione ricreativa, inclusiva e sociale e delle Linee guida regionali per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono.
3. In tali aree si dovrà:
   - assicurare la presenza di una adeguata dotazione di vegetazione, mantenendo e rinnovando le alberature (intese non come singoli individui ma sistemi arborei) e le siepi ben conformate e di particolare pregio per l'area e migliorare la qualità del patrimonio arboreo;
   - individuare le alberature e le piante di pregio o monumentali a cui dedicare interventi manutentivi appropriati;
   - riequilibrare i rapporti tra elementi artificiali permanenti e arredo vegetale anche mediante la realizzazione di percorsi e aree pavimentate con materiali drenanti;
   - assicurare la fruibilità e l'accessibilità degli spazi verdi;
   - favorire la fruizione da parte delle diverse categorie di utenti diversificando gli arredi e le attrezzature;

- assicurare l'integrità di parchi, giardini storici e orti storicizzati di ville e complessi monumentali di valore storico architettonico e la fruizione ordinata del verde storico-monumentale.

4. Si dovranno inoltre rispettare i seguenti requisiti e criteri:
   - presenza di recinzioni o di strutture di filtro e protezione rispetto alla viabilità ed in generale agli spazi carrabili, privilegiando elementi vegetazionali quali alberature e siepi autoctone 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 in particolare in prossimità degli arredi;
   - 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 considerando nella scelta vegetale e degli arredi lo spazio a disposizione e l'integrazione con gli elementi esistenti;
   - al fine di accrescere la qualità ambientale e paesaggistica del verde pubblico di nuova realizzazione, nella sua progettazione, devono essere considerate la continuità con le eventuali aree verdi contigue, la peculiarità del contesto, le condizioni pedoclimatiche e la frequenza manutentiva;
   - scelta di specie arboree e arbustive autoctone o naturalizzate adatte all'uso urbano e alla funzione dell'area, evitando in prossimità di edifici pubblici frequentati da categorie fragili le specie spinose, velenose e con alta allergenicità;
   - privilegiare l'irrigazione con uso di acque meteoriche o depurate senza incidere sulla risorsa idrica;
   - nelle fasce di contatto con il territorio rurale la progettazione dovrà analizzare le caratteristiche del paesaggio agrario e dell'intorno naturale o seminaturale, per proporre assetti del verde adeguati al contesto per colore, forme e struttura compositiva;
   - nella progettazione di nuovi sottoservizi e di reti stradali garantire una fascia di rispetto nei pressi di filari alberati per tutelare l'apparato radicale per tutelare la vitalità e la stabilità strutturale all'albero.

Art. 18 Disposizioni per la progettazione dei parcheggi pubblici a raso

1. Le dotazioni di parcheggi pubblico o d'uso pubblico richieste per gli interventi assoggettati a Piano Attuativo, relativamente alla dotazione dei parcheggi pubblici, non devono essere inferiori a:
   - residenza 15 mq/100 mq SE
   - attività ricettive 40 mq/100 mq SE
   - industriale e artigianale 20 mq/100 mq SE
   - attività direzionali 40 mq/100 mq SE
   - attività commerciali 40 mq/100 mq SE
2. Le aree da destinare a parcheggio pubblico previste per i diversi interventi dovranno essere quanto più possibile accorpate e di forma regolare; l'unità minima di superficie di un posto auto si intende convenzionalmente pari a mq 25, per questo le aree computabili a parcheggio pubblico devono ottemperare al requisito di avere almeno un posto auto per ogni 25 mq di superficie utilizzata, che convenzionalmente include stallo di sosta e spazio di manovra: eventuali aree che non raggiungano tale requisito minimo non potranno essere computate per la verifica dello standard urbanistico. Per la verifica delle dotazioni richieste non potranno inoltre essere computate eventuali aree in declivio con pendenze del terreno superiori a 8%.
3. 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, recependo gli indirizzi del documento CE 2012 "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo"; si dovrà altresì garantire la compatibilità paesaggistica degli interventi, con colori e piantumazioni adeguate ai contesti di maggiore qualità paesaggistica.
4. I parcheggi pubblici a raso dovranno altresì rispettare i seguenti requisiti:

- per i parcheggi esterni alla sede stradale dovranno essere previsti posti auto riservati agli utenti deboli, nella misura minima di 2 stalli ogni 30 (o frazione di 30), dei quali 1 riservato alle persone disabili; per i parcheggi superiori a 10 posti auto dovranno inoltre essere previsti adeguati spazi per la sosta delle biciclette attrezzati con rastrelliere, nella misura di almeno 1 posto bicicletta per ogni 4 posti auto;
- per la realizzazione di parcheggi con più di 20 posti auto è fatto obbligo di installare punti di ricarica per veicoli elettrici, conformi al Modo 3 o superiore della norma CEI EN 61851-1, secondo le quantità riportate nella tabella sottostante:

Numero posti auto	Numero colonnine di ricarica
da 20 a 49	2
Da 50 a 100	3

- per i parcheggi di superficie non inferiore a 240 mq., ad eccezione dei parcheggi realizzati lungo la viabilità pubblica esistente, dovrà essere prevista una dotazione di alberature nella misura minima di un albero ad alto fusto ogni 80 mq. di parcheggio, riservando a ciascuna pianta uno spazio permeabile adeguato alla classe di grandezza della pianta, eventualmente protetto da pacciamatura, piante tappezzanti e se adeguatamente gestite, da griglie metalliche o dissuasori, fatti salvi eventuali inderogabili motivi di tutela storica, paesaggistica ed ambientale;
- si dovranno impiegare specie di alberi funzionali all'ombreggiamento nel periodo estivo, preferendo piante autoctone con fogliame fitto, impalcatura alta e minor suscettibilità a malattie e patogeni, minor esigenze di manutenzione e limitata produzione di residui in termini di aghi, fiori, frutti e resine;
- 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, paesaggistica e ambientale;
- dovrà essere prevista la realizzazione di sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali, *rain garden* o altri dispositivi correlati;
- 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; eventuali parti impermeabili dovranno essere dotate di idonei sistemi di trattamento dei reflui prima del recapito nel corpo idrico ricettore, mentre potrà essere valutata l'ipotesi di allacciamento alle reti fognarie esistenti nel caso in cui sia presente la rete duale;
- gli impianti di illuminazione dovranno essere posti ad un'altezza adeguata, non superiore a 4 ml., 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.

Art. 19 Dotazione di parcheggi privati in relazione alla destinazione d'uso

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggi ad uso privato per la sosta stanziale nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc., ai sensi dell'art. 41-*sexies* della L. 1150 del 17/08/1942, come modificata dall'art. 2 della legge 24/03/1989, n. 122, è prescritto in tutto il territorio comunale in relazione ai seguenti interventi:
   - *nuova edificazione*;
   - *ristrutturazione urbanistica*;
   - s*ostituzione edilizia o interventi di demolizione con ricostruzione* dei volumi esistenti;
   - *addizione volumetrica* a edifici esistenti comportante incremento di Superficie edificabile o edificata (SE).

   Per gli interventi di parziale demolizione e ricostruzione e per le addizioni volumetriche deve essere comunque verificato, con riferimento alla porzione residua dell'immobile oggetto d'intervento, il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario.

Ai fini esclusivi delle presenti norme le dotazioni di parcheggi privati derivate dagli interventi di addizione volumetrica possono essere monetizzate fino al raggiungimento delle superfici corrispondenti a due posti macchina con i relativi spazi di manovra (50 mq), nelle modalità previste dal Regolamento comunale di cui al succesivo comma 5.

2. Su tutto il territorio comunale, con l'esclusione delle aree comprese in zona omogenea A come individuate ai sensi del DM 1444/68, oltre alla verifica delle superfici minime di parcheggio ad uso privato, di cui al precedente comma 1, è inoltre prescritto il reperimento delle dotazioni aggiuntive di parcheggi ad uso privato nei seguenti casi:
   - *in tutti i casi di cui al comma 1*,
   - *incremento del numero delle unità immobiliari residenziali*; in caso di frazionamento di unità immobiliari, la superficie a parcheggio da ricercare, oltre a quella esistente, dovrà essere riferita alle unità immobiliari in aumento: nel rapporto tra n° posti auto e SE residenziali si esclude dal conteggio l'unità immobiliare derivata con la superficie edificabile o edificata (SE) maggiore e in ogni caso dovrà essere garantito almeno un posto auto per ogni unità immobiliare risultante;
   - *modifica della destinazione d'uso*; nel caso di mutamento della destinazione d'uso, ove comportante il reperimento di dotazioni aggiuntive sulla base del successivo comma, la superficie a parcheggio da ricercare, oltre a quella esistente, è data dalla differenza tra quella prevista per la destinazione originaria e quella di progetto.
3. Fermo restando l'obbligo di reperimento di parcheggi ad uso privato in relazione agli interventi di cui al comma 1, deve inoltre essere garantito il reperimento dei seguenti posti auto secondo i seguenti rapporti minimi in relazione alla destinazione d'uso:
   - per la categoria funzionale residenziale:
     - 1 posto auto per ogni unità immobiliare con superficie edificabile o edificata (SE) $\leq$ 45 mq
     - 2 posti auto per ogni unità immobiliare con superficie edificabile o edificata (SE) $>$ 45 mq. e $\leq$ 90 mq.
     - 3 posti auto per ogni unità immobiliare con superficie edificabile o edificata (SE) $>$ 90 mq.
   - per le categorie funzionali industriale e artigianale e commerciale all'ingrosso e depositi, 2 posti auto ogni 100 mq di SE;
   - per la categoria funzionale commerciale al dettaglio 2 posti auto ogni 100 mq di SE a cui si aggiungono gli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci e le dotazioni di cui al successivo art. 20.
   - per la categoria funzionale turistico ricettiva, 1 posto ogni 45 mq di SE;
   - per la categoria funzionale direzionale e servizi privati, 2 posto auto ogni 100 mq di SE.
4. I parcheggi per la sosta stanziale devono essere realizzati in aree private e sono reperiti all'interno degli edifici e/o nelle aree di pertinenza degli stessi. Per le nuove costruzioni tali parcheggi devono essere individuati obbligatoriamente all'interno dell'area di intervento.
5. La possibilità di monetizzare le dotazioni minime di parcheggio di cui al comma 2, laddove consentita, è specificata nella normativa dei singoli tessuti e ambiti di cui alla Parte II delle presenti Norme. Dovrà comunque essere dimostrata l'impossibilità di reperire la dotazione minima di sosta in tutto o in parte. I corrispettivi delle monetizzazioni sono stabiliti nel "Regolamento Comunale per la Monetizzazione delle Aree Destinate a Standard Urbanistici e dei Parcheggi Pertinenziali per Interventi Comportanti Aumento del Carico Urbanistico" approvato con DCC n.50 il 26-10-2023, nella misura di 25 mq per posto auto.

Art. 20 Dotazione di parcheggi per la sosta di relazione delle attività commerciali al dettaglio

1. Fatte salve le eccezioni riferite ai diversi ambiti, il reperimento di dotazioni di parcheggio a carattere privato per la sosta di relazione è prescritto per gli esercizi ed attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio - in relazione alle diverse tipologie definite dalla legge regionale - derivante dai seguenti interventi:
   - nuova edificazione;
   - ristrutturazione urbanistica;

- sostituzione edilizia o interventi di demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti.

2. Il reperimento delle dotazioni di parcheggi per la sosta di relazione è altresì prescritto nel caso di:
   - *mutamento della destinazione d'uso* di unità immobiliari o edifici esistenti con l'introduzione della destinazione d'uso commerciale al dettaglio, anche in assenza di opere edilizie;
   - *ampliamento della superficie di vendita di esercizi e attività esistenti* con destinazione d'uso commerciale al dettaglio.
3. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico sono identificati come sottocategoria della categoria funzionale commerciale al dettaglio. Anche per tali esercizi sono pertanto da reperirsi dotazioni aggiuntive di parcheggio in misura equivalente: ai fini del calcolo, di cui alle vigenti norme regionali riferite alle attività di commercio di vicinato e alle medie superfici di vendita, si assume il parametro della superficie di somministrazione, determinato con riferimento agli spazi interni accessibili alla clientela e utilizzati per la somministrazione di alimenti e bevande.
4. Le dotazioni minime di parcheggio per la sosta di relazione, da intendersi aggiuntive rispetto a quelle relative alla sosta stanziale, di cui all'art. 19, sono definite nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali in materia. Sono fatte salve le specifiche eccezioni previste per i tessuti urbani al Titolo VIII delle presenti Norme in conformità con le vigenti disposizioni regionali in materia di attività commerciali, in particolare ove si tratti di mutamento parziale o totale della destinazione d'uso di edifici esistenti con introduzione della destinazione commerciale al dettaglio all'interno di aree urbane centrali o comunque di aree con prevalente carattere pedonale dell'utenza, nelle quali è opportuno evitare l'attrazione del traffico veicolare.
5. Le dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione sono reperibili anche all'esterno del lotto urbanistico di riferimento, in aree limitrofe non gravate da standard pubblici o privati, entro il limite di 50 ml. In linea d'area, purché sia garantito l'accesso alla clientela nelle ore di apertura degli esercizi e purché tali aree siano poste ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con gli esercizi stessi. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione su aree pubbliche o ad uso pubblico.
6. Non potranno essere computate per la verifica delle dotazioni richieste eventuali aree costituite in più parti e/o di forma fortemente irregolare e/o in declivio con pendenze del terreno superiori a 8%. Il numero di posti auto effettivi da individuarsi in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta di relazione non può essere inferiore ad un posto auto ogni 25 mq. di superficie di parcheggio. Per le autorimesse interrate o prevalentemente interrate non afferenti a medie strutture di vendita tale requisito è da intendersi come riferimento prestazionale ottimale, privo di valenza prescrittiva. I parcheggi di relazione delle medie superfici di vendita dovranno inoltre essere riservati posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge ed essere previsti adeguati spazi per la sosta delle biciclette attrezzati con rastrelliere, nella misura di almeno 1 posto bicicletta ogni 3 posti auto per le medie strutture.
7. Le aree del parcheggio di relazione dovranno essere dotate di alberature di alto fusto nella misura minima di un albero ogni 80 mq. di parcheggio. Per gli impianti arborei e arbustivi devono essere impiegate specie autoctone e/o tipiche del contesto locale. Nel caso di parcheggi di superficie soprastanti a parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

Art. 21 Rete stradale

1. Il P.O. individua i principali tracciati stradali (M), con esclusione delle altre strade appartenenti alla viabilità locale e degli altri percorsi (prevalentemente pedonali) di distribuzione interna ai sistemi insediativi, quali rete stradale principale.
2. Sulle aree per sedi stradali, di cui al comma 1, oltre alle carreggiate viarie, è ammessa, nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo, la realizzazione di:
   - parcheggi pubblici a bordo strada, in aggiunta agli standard previsti dal Piano Operativo;
   - spazi di sosta e parcheggio riservati ai mezzi di trasporto pubblico;
   - canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche.

3. Sugli spazi pubblici accessori e più in generale sulle aree scoperte non utilizzate per la viabilità e ad essa immediatamente adiacenti, è ammessa esclusivamente la realizzazione di servizi e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico (percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate dei mezzi di trasporto pubblico, arredo urbano, sistemazioni a verde, ecc.). Nei tratti di particolare rilievo per panoramicità dovranno essere accuratamente tutelati le aperture visuali ed i punti panoramici, evitando la realizzazione di opere che li ostacolino; ove possibile dovranno essere predisposti adeguati slarghi per la sosta a margine della strada, esternamente alla carreggiata, al fine di agevolare la fruizione del panorama in condizioni di sicurezza.
4. Ferme restando le aree per sedi stradali e spazi pubblici accessori individuate nelle tavole grafiche del Piano Operativo, la definizione di dettaglio dei singoli interventi di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali è demandata alla fase di progettazione dell'opera. In tale fase sono precisati i caratteri planoaltimetrici delle nuove infrastrutture viarie e tutte le sistemazioni di corredo, da definirsi tenendo conto delle caratteristiche del sedime interessato e del contesto di riferimento, delle esigenze di caratterizzazione e/o di riqualificazione dello spazio pubblico, nonché dei programmi relativi all'integrazione della rete comunale dei percorsi ciclabili.
5. Per la rete stradale e le opere connesse devono essere adottate soluzioni progettuali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama territoriale esistente, minimizzando l'interferenza visiva con i valori estetico-percettivo delle aree soggette a tutela paesaggistica, anche attraverso l'utilizzo di soluzioni tecnologiche e di materiali innovativi in grado di favorire la migliore armonizzazione delle opere con il contesto. In caso di attraversamento di corsi d'acqua devono essere salvaguardati i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico, garantendo l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal P.I.T. con valore di Piano Paesaggistico Regionale e il minor impatto visivo possibile.
6. Al fine di mantenere una connettività ecologica almeno parziale, superando la barriera lineare costituita dal tracciato stradale, dovranno essere tutelati e se possibile riqualificati i passaggi faunistici costituiti da sottopassi o sovrappassi, adattando in senso ecologico le strutture esistenti; negli interventi sui manufatti stradali, è auspicabile inoltre la creazione di ulteriori passaggi faunistici.

Art. 22 Disposizioni specifiche per impianti per la distribuzione di carburanti

1. Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere realizzati esclusivamente sulla viabilità principale, di competenza provinciale e/o regionale, all'esterno del territorio urbanizzato, esclusivamente nell'ambito R1 ed ambito R2, nel rispetto di quanto prescritto dalle normative di settore vigenti.
2. Per le nuove aree di servizio e distributori carburanti e negli interventi di modifica a quelli esistenti dovranno essere previsti appositi spazi per la ricarica dei veicoli elettrici nella misura minima di due postazioni per ciascun impianto.
3. Nei progetti di adeguamento degli impianti sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia, come definita dalle disposizioni regionali, con un ampliamento massimo del 20% della Superficie edificata o edificabile (SE) esistente. Tali interventi non possono superare l'Altezza massima (Hmax) di 5 ml., ad eccezione delle pensiline che possono raggiungere Altezza massima di 7 ml.
4. Negli impianti di distribuzione dei carburanti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, da considerarsi complementari:
   - attività di commercio al dettaglio, con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato, comprensiva di eventuale vendita di stampa quotidiana e periodica, tabacchi, lotterie e simili, nel rispetto della normativa vigente;
   - attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, con superficie di somministrazione non superiore a 300 mq.

   Le eventuali attività di vendita di stampa quotidiana e periodica, tabacchi, lotterie e simili, nonché l'attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico non possono essere cedute separatamente dall'attività per l'installazione e l'esercizio dell'impianto di distribuzione.

Per le attività complementari si dovranno prevedere i parcheggi per la sosta stanziale, di cui all'art. 19 e nel caso di attività commerciali dovranno essere previsti anche i parcheggi per la sosta di relazione.

5. Gli impianti di distribuzione dei carburanti possono offrire inoltre servizi integrativi all'automobile e all'automobilista, quali officina meccanica, elettrauto, gommista, autolavaggio, servizi informativi di interesse generale e turistico, servizi di bancomat.

Art. 23 Percorsi escursionistici

1. Nelle Tavole di progetto del PO in scala 1:10.000 è rappresentata la rete dei percorsi escursionistici, comprendente i sentieri CAI, 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.
2. La rete dei percorsi escursionistici, individuata ai sensi della L.R. n. 17 del 20/03/1998 "Rete escursionistica della Toscana e disciplina delle attività escursionistiche" e del relativo Regolamento di attuazione n. 61/R del 14/12/2006, si intende classificata ad uso pubblico per interesse storico paesaggistico, seppure in regime di proprietà privata; i percorsi non individuano aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio, ma per tali itinerari dovrà essere garantita la percorribilità pubblica e non sono pertanto ammessi né interruzioni, né ostacoli di ogni tipo alla fruizione di questo tipo di tracciati; è comunque ammessa l'individuazione di ulteriori itinerari nel rispetto delle caratteristiche e dei requisiti adeguati alla fruizione pubblica e previsti dalle normative.
3. Nelle Tavole di progetto del PO sono inoltre rappresentati i percorsi ciclabili e ciclopedonali di collegamento tra le aree urbane e le attrezzature di interesse collettivo. Ove localizzati su strade carrabili, in particolare se appartenenti alla viabilità principale, 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.
4. È comunque ammessa l'individuazione di ulteriori itinerari nel rispetto delle caratteristiche e dei requisiti adeguati alla fruizione pubblica e previsti dalle normative.

Titolo III Interventi

Art. 24 Disciplina degli interventi nel Piano Operativo

1. Il Piano Operativo regolamenta gli interventi e le opere ammissibili sul patrimonio edilizio esistente attraverso l'articolazione in tipi della disciplina degli interventi di cui al presente Titolo, secondo le specifiche caratteristiche e lo stato di conservazione e la conseguente classificazione, anche in adeguamento alle disposizioni dell'art. 4 della L.R. 3/2017.
2. Fermo restando che le opere e gli interventi realizzabili sugli edifici sono individuati in base ai tipi della disciplina di intervento attribuiti dal piano, il riferimento alle categorie di intervento come definite dal Testo Unico dell'Edilizia e dalle norme regionali per il governo del territorio rimane indispensabile per l'individuazione dei necessari titoli abilitativi, per la qualificazione degli abusi edilizi, per il calcolo degli oneri di costruzione e per tutti gli altri scopi eventualmente previsti dalla legge.
3. Per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti la Tavola di progetto del territorio urbanizzato del PO, alla scala 1:2.000, riporta 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 sinistra rispetto al simbolo a forma di croce).
   La Tavola di progetto del territorio rurale del PO, alla scala 1:10.000, individuano con una linea di colore nero i perimetri delle aree di pertinenza degli edifici e complessi di matrice storica di pregio e/o di valore storico-documentale, per i quali si rimanda alle discipline delle "Schede normative degli edifici specialistici, delle ville e dell'edilizia rurale di pregio" di cui all'Allegato 1 alle presenti Norme; per gli altri edifici e complessi edilizi di matrice storica e/o di valore architettonico e/o documentale non inclusi nell'Allegato 1, le tavole di progetto del PO individuano con una linea di colore viola le aree di pertinenza degli edifici e complessi che devono osservare le discipline di intervento t2 e con una linea di colore rosso le aree di pertinenza degli edifici e complessi che devono osservare le discipline di intervento t3, con le eccezioni di cui al successivo art. 79, commi 2 e 4; per gli edifici, complessi e manufatti presenti nel territorio rurale non identificati dalla perimetrazione dell'area di pertinenza – corrispondenti a fabbricati, generalmente di formazione recente, che non rivestono pregio storico-architettonico e/o interesse testimoniale – si intendono ammessi gli interventi secondo le disposizioni del successivo art. 79, commi 3 e 4.
4. Le tavole delle Discipline del territorio del PO individuano altresì le aree interessate da progetti in corso di attuazione, indicati con la sigla PV.
5. Gli interventi di *trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio* sono individuati da apposita perimetrazione e sigla che rinvia alla specifica disciplina contenuta nella Parte III delle presenti Norme.

Art. 25 Disposizioni generali per gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

1. In considerazione delle opere ammesse, in relazione alle specifiche caratteristiche degli edifici oggetto di intervento, il presente PO individua i tipi di disciplina d'intervento da osservare per il patrimonio edilizio esistente in tutto il territorio comunale. I tipi di disciplina d'intervento stabiliscono i limiti agli interventi edilizi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, per il quale sono da considerare sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria, come definiti dalle vigenti norme e leggi statali e regionali, comunque osservando i limiti ai mutamenti di destinazione d'uso e al frazionamento delle unità immobiliari disposti delle presenti Norme.
2. Sul patrimonio edilizio esistente sono altresì sempre consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili gravi ivi residenti, di cui al comma 2, lettera a) dell'art. 135 della L.R. 65/14, in deroga allo strumento urbanistico, anche se comportano aumento dei volumi esistenti. Tali interventi devono essere adeguatamente motivati, anche sulla base di certificazioni mediche attestanti le condizioni necessarie al soddisfacimento delle esigenze abitative della persona residente. In questi casi la domanda per il rilascio del titolo abilitativo dovrà anche essere corredata da:

a) certificazione medica attestante la grave disabilità della persona residente nell'edificio oggetto dell'intervento, con l'indicazione delle condizioni necessarie a garantire il soddisfacimento delle esigenze abitative della persona stessa:

b) dettagliata relazione a firma di progettista abilitato, accompagnata da idonea documentazione grafica, che attesti l'impossibilità tecnica di superare le barriere architettoniche presenti e di adeguare gli spazi dell'edificio esistente alle esigenze della persona affetta da grave disabilità ivi residente;

c) progetto del nuovo volume che evidenzi le soluzioni tecniche adottate per il soddisfacimento delle esigenze abitative della persona disabile residente ed il rispetto della normativa vigente.

L'intervento dovrà essere garantito con un vincolo di durata ventennale, attraverso una apposita convenzione, registrato e trascritto a spese del richiedente, contenente l'impegno a non modificare la destinazione d'uso, a non frazionare l'immobile ampliato e a non alienare o locare a soggetti non affetti da gravi disabilità.

3. Nel caso di edifici e complessi sottoposti alla disciplina di intervento t1, t2 e t3 gli interventi dovranno comunque essere realizzati nel rispetto delle tecniche costruttive e materiali originari o comunque compatibili. In ottemperanza a quanto disposto all'art. 138, comma 1, della L.R. 65/2014 i progetti relativi agli edifici con disciplina d'intervento t1e t2 – considerati di valore storico, culturale ed architettonico –, fatte salve le specifiche ulteriori richieste documentali di cui ai successivi articoli, 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.

   I contenuti di detta analisi dovranno essere, di norma, i seguenti:

   - notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;
   - analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;
   - analisi dello stato attuale con individuazione:
     - della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla classificazione dell'edificio;
     - degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
     - degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario non coerente con l'organismo edilizio originario;
     - delle destinazioni d'uso dei singoli locali.
   - esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta, nonché con l'indicazione delle destinazioni d'uso finale dei singoli locali;
   - esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.

   Le discipline di intervento t1, t2 e t3 devono essere osservate anche nell'ambito degli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola. Tuttavia, per gli edifici con disciplina di intervento t3, qualora ne sia inequivocabilmente dimostrata l'indispensabilità alla funzionalità aziendale e l'impossibilità di una diversa localizzazione, secondo le disposizioni di legge sono ammessi anche gli ampliamenti di cui all'art. 71, comma 1bis e comma 2 e quelli di addizione volumetrica, di cui all'art. 72, comma 1, lettera bbis), della LR 65/2014, da effettuarsi mediante P.A.P.M.A.A (Programma Aziendale).

4. Ai fini della corretta applicazione delle disposizioni del presente piano, si definisce resede o area di pertinenza lo spazio aperto legato all'edificio o al complesso di edifici da relazioni di complementarietà e di continuità fisica e funzionale, tali da non poter essere utilizzato autonomamente, costituente spazio scoperto di servizio dipendente dalla destinazione d'uso dell'edificio principale o del complesso di

edifici, essendo da tempo non destinato alla coltivazione. Il resede o l'area di pertinenza corrisponde a quello che nel territorio urbanizzato è definito come lotto urbanistico di riferimento, che ai sensi dell'art. 35 del DPGR 39/R, comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio e i relativi spazi di pertinenza ed in particolare all'ambito spaziale entro cui sono ammissibili e realizzabili gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e in cui trovano di norma collocazione eventuali manufatti e strutture accessorie, annessi pertinenziali, funzioni e usi correlati a quelli dell'edificio principale, fatte comunque salve le eccezioni disposte dalle presenti norme. Tali resede o aree di pertinenza sono individuati ai fini dell'art. 77 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e non hanno alcun riferimento all'area di pertinenza così come definita all'art. 83, comma 3, della stessa legge e di cui al successivo art. 84, commi 1e 2, delle presenti Norme.

5. Le opere, gli interventi e i manufatti di seguito elencati, da realizzare alle condizioni dettate all'art. 137 della L.R. 65/2014 e s.m.i., sono ammesi esclusivamente entro i seguenti limiti dimensionali:
   a) gazebo e pergolati – intesi quali manufatti di arredo di spazi esterni costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere piante rampicanti o elementi mobili per ombreggiamento (tende avvolgibili e simili); sia gli elementi portanti sia gli elementi di connessione orizzontale devono essere realizzati con materiali leggeri, quali legno o metallo e di sezione necessariamente modesta, dovendo portare esclusivamente il peso proprio; tali strutture non possono essere dotate di delimitazioni e/o pareti verticali e non devono avere ingombro planimetrico a terra superiore a 16 mq. ed altezza al colmo superiore a 3,50 m.; è ammesso un solo gazebo o pergolato per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale;
   b) piccoli depositi, da collocare a terra nei giardini e resede pertinenziali, in legno – strutture precarie costituite da un assemblaggio di elementi in legno a costituire un manufatto a pianta quadrilatera, appoggiate ed eventualmente ancorate al suolo – di max. 6 mq. di Superficie coperta (Sc) per unità immobiliare e altezza utile di 2,20 ml.; per complessi condominiali superiori a 4 unità immobiliari con resede a comune la superficie coperta massima è di 9 mq;
   c) piscine costituite da vasche con telaio semplicemente appoggiate a terra, solo se di uso stagionale e scoperte, di superficie non superiore a 20 mq, alimentate con acqua non proveniente da acquedotto.
6. Per gli interventi edilizi valgono inoltre le disposizioni di cui al Titolo IV delle presenti NTA in materia di sostenibilità degli interventi e qualità degli assetti insediativi.

Art. 26 Disciplina di intervento di tipo 1 (t1)

1. Gli edifici e i complessi edilizi a cui il PO attribuisce la disciplina di intervento di tipo 1 (t1) sono quelli soggetti a tutela storico-artistica, ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 e successivi decreti di attuazione in materia di conservazione dei beni culturali, per i quali sono consentiti gli interventi di conservazione, di cui all'art. 29 del D.lgs. 42/2004, che, ai sensi di legge, devono essere preventivamente approvati ed autorizzati dal competente organo ministeriale.
2. Gli interventi ammissibili sugli edifici e i complessi edilizi – comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e/o regionali – sono essenzialmente finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale e al recupero funzionale degli organismi edilizi e sono supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche e morfologiche. L'intervento di tipo 1, previo conseguimento della autorizzazione di cui all'art. 21 del D. lgs. 42/2004 e s.m.i., può comprendere un insieme sistematico di opere finalizzato a ripristinare l'organismo edilizio esistente nei suoi caratteri storico-artistici, tipologici, strutturali, materici e linguistici, consentendone una destinazione d'uso idonea alla sua tutela ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Anche laddove l'intervento da eseguire sia limitato ad opere di manutenzione ordinaria o straordinaria, dovrà essere progettato ed eseguito nel rispetto dei criteri propri del restauro al fine di perseguire la conservazione degli elementi significativi risultanti dal processo storico.
   Qualora all'interno di tali immobili siano presenti porzioni non incluse nel provvedimento di notifica, gli interventi che le 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. 27.

3. 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, 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 interesse, ex comma 2 dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004, sono sottoposti alle disposizioni della Parte II dello stesso Decreto.

Art. 27 Disciplina di intervento di tipo 2 (t2)

1. La disciplina di intervento di tipo 2 (t2) è finalizzata a garantire un adeguato livello di tutela a edifici e complessi edilizi considerati di valore storico, culturale ed architettonico, individuati sulla base del riconoscimento critico effettuato dagli strumenti territoriali e urbanistici previgenti, come aggiornato dal PO. Per tali edifici devono essere mantenuti gli apparati decorativi, ove presenti e gli interventi devono avvenire nel rispetto degli elementi formali e strutturali dell'organismo edilizio, pertanto gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa sono consentiti a condizione che siano osservate le limitazioni di cui ai successivi commi, finalizzate a garantire la loro adeguata tutela.
2. Gli interventi sugli edifici con disciplina di intervento di tipo 2 (t2) non devono comportare:
   - demolizione del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione dei necessari interventi di sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di miglioramento sismico, debitamente comprovati da adeguata documentazione tecnica;
   - modifiche alla sagoma del fabbricato, fatte salve quelle risultanti dall'eliminazione delle superfetazioni e quelle finalizzate a migliorare la funzionalità delle coperture, nei limiti definiti al successivo comma 2, lett. b);
   - alterazioni sostanziali del funzionamento statico dell'edificio e dell'assetto delle strutture murarie verticali dell'impianto originario, cioé interventi che modifichino la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni, se non in porzioni limitate del fabbricato; gli interventi di frazionamento delle unità immobiliari, laddove consentiti dal piano, non dovranno comportare modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali e l'eventuale realizzazione di nuove strutture di collegamento verticale interne è subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
   - modifiche all'imposta e alle caratteristiche tipologiche e costruttive delle strutture orizzontali esistenti, fatti salvi gli interventi sugli elementi privi d'interesse e quanto disposto al comma 2, lett. a); non è consentito l'inserimento di nuovi solai, fatti salvi i soppalchi di cui al successivo comma 2, lett. c) e fatti salvi gli interventi necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali e il ripristino di solai conseguenti all'eliminazione di vani scala interni, quando incongrui;
   - modifiche alle facciate principali e ai fronti di carattere unitario e compiuto; per tali prospetti si possono ripristinare le aperture preesistenti attualmente tamponate o false aperture originali o introdurne ulteriori se finalizzate a ricondurre la facciata alla configurazione originaria gli interventi potranno altresì prevedere la modifica delle aperture in contrasto con le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio, in tutti i casi da dimostrare sulla base di adeguata documentazione storica;
   - in tutte le facciate degli edifici con disciplina di intervento t2 si deve evitare l'uso di smalti, trattamenti protettivi al silicone, intonaci plastici o comunque finiture per le facciate che si discostino dall'originario aspetto dell'edificio, anche con riferimento alla grana e alla tecnica di posa, compreso l'uso di guide per l'eventuale realizzazione degli intonaci; non sono altresì consentiti pacchetti di isolamento a cappotto esterni;
   - tamponamento di logge, porticati e tettoie, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
   - nuove scale esterne, balconi e terrazze.
3. La disciplina t2 consente, alle condizioni di seguito indicate, i seguenti interventi:
   a) la realizzazione di vespai, intercapedini aerate, scannafossi, ecc., con modeste e motivate variazioni delle quote del pavimento; è inoltre consentito l'abbassamento della quota di calpestio del piano

terra, per raggiungere la minima altezza interna indispensabile, sotto il profilo igienico-sanitario, in relazione alla destinazione d'uso ammessa, che non può superare la misura massima di 0,30 ml.;

b) la realizzazione di eventuali maggiori spessori del pacchetto di copertura, finalizzata all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, compatibilmente alla tipologia della gronda, ammessa fino ad un massimo di 0,15 ml., nel rispetto delle modalità descritte al successivo art. 35; è altresì ammessa la realizzazione di intonaci isolanti negli edifici originariamente intonacati solo qualora si documenti l'insussistenza di elementi di pregio sulle facciate (intonaci e tinteggiature originarie, rivestimenti in pietra e altro, decori, cornici, marcapiani, ecc.) e nel caso in cui non si tratti di edifici con una immagine consolidata a faccia vista;

c) l'introduzione di soppalchi e relative scale, che dovranno essere realizzati con tecniche costruttive non invasive, comunque non in muratura e, quando ne siano dimostrati i vantaggi, anche in materiali moderni; il soppalco deve essere fisicamente e formalmente distinto dall'organismo originario e di superficie massima pari ad 1/2 di quella del vano su cui andrà a insistere, mentre l'altezza utile dell'ambiente sottostante non deve risultare inferiore a ml. 2,40;

d) il consolidamento ed il ripristino delle parti crollate o demolite, utili a ricostruire l'integrità dell'organismo edilizio, comunque leggibili nelle dimensioni preesistenti, sulla base dei residui murari esistenti e sulla base di documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza ed alla consistenza planivolumetrica originaria; il ripristino dovrà avvenire con l'utilizzo di tecniche e materiali appropriate, simili e compatibili con quelli presenti nell'organismo edilizio rilevato; tale disposizione non si applica laddove venga proposta per i bagni e i locali accessori in genere;

e) limitate modifiche alle aperture dei prospetti secondari, laddove non si presentino come fronti a carattere unitario e compiuto; tali modifiche, da proporre comunque sulla base di adeguata documentazione storica, non devono alterare l'integrità compositiva della facciata, della gerarchia delle aperture e delle originarie caratteristiche architettoniche dell'edificiorispettando per forma, dimensione e partizione quelle esistenti e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio;

f) la realizzazione di lucernari piani, uno per edificio, con funzione di ispezione della copertura (art. 9 del DPGR 2013, n. 75/R del 18/12/2013) ammessa, laddove possibile, sulle falde visivamente meno esposte;

g) l'inserimento di volumi tecnici completamente interrati, o all'interno della sagoma dell'edificio, a condizione che questo non comporti alterazioni delle strutture resistenti, o negli spazi pertinenziali senza modifiche della morfologia e del profilo dei terreni e degli elementi tradizionali di valore caratterizzanti lo spazio aperto, con le eccezioni determinate dal rispetto delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza sui luoghi del lavoro e della normativa di settore;

h) eventuali manufatti accessori o volumi minori pertinenziali, originari del complesso edilizio, se di valore storico-testimoniale, quali locali ricovero addossati o separati dall'edificio principale, stalletti in muratura, tettoie, converse, forni, vasche, pozzi, ecc., devono essere mantenuti o ripristinati nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive originarie; se recenti o di nessun valore o nel caso in cui siano realizzati con materiali precari o incongrui, possono essere demoliti e ricostruiti, comunque come superfici accessorie, a parità di volume nel lotto o area di pertinenza, ad un solo piano con altezza utile massima paria a 2,40 m, anche in diversa collocazione, purché finalizzata alla valorizzazione dell'edificio principale ed alla razionalizzazione degli spazi pertinenziali.

Il progetto degli interventi laddove proponga modifiche agli elementi sopra indicati deve essere preceduto ed accompagnato da uno studio, integrato nella relazione storico-critica di cui al precedente art. 25, comma 3, che evidenzi le caratteristiche di interesse storico-architettonico e documentale presenti e che illustri i criteri dell'intervento e le soluzioni tecnico-costruttive utilizzati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque di valore testimoniale da tutelare.

4. A partire dalla disciplina di intervento t2 sono ammessi gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi, eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e s.m.i. e, al fine di assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali, delle seguenti condizioni:

- dovrà essere garantito il volume minimo di 24,30 m^3 per le camere ad un letto e di 37,80 m^3 per le camere a due letti e per il soggiorno;
- nei locali di abitazione dovrà essere garantita la ventilazione naturale; qualora il rapporto aeroilluminante sia inferiore a 1/8, dovrà essere assicurata la ventilazione contrapposta o almeno quella trasversale;
- per gli altri locali accessori in cui risulti insufficiente o assente la ventilazione naturale, dovrà essere installato un impianto di ventilazione meccanica controllata.

Tali interventi sono consentiti comunque osservando i limiti della disciplina di intervento attribuita da PO, che per il tipo t2 non consente nuovi lucernari – fatto salvo quanto disposto al precedente comma 3, lett. f) – o nuovi solai; eventuali nuove scale di accesso, consentite esclusivamente nel caso in cui il loro inserimento non interessi solai e volte con caratteristiche storiche o di pregio, dovranno essere realizzate in strutture leggere, come nel caso dei soppalchi, di cui al precedente comma. Nell'ambito degli interventi di recupero dei sottotetti è consentito conseguire contestualmente destinazione d'uso residenziale.

5. Gli edifici con disciplina di intervento t2 sono considerati dal PO di valore storico, culturale ed architettonico per i quali, ai sensi dell'art. 138, comma 3 della LR 65/2014, previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale e superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con le prescrizioni finalizzate agli obiettivi di tutela delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal PO.

Art. 28 Disciplina di intervento di tipo 3 (t3)

1. La disciplina di intervento di tipo 3 (t3) è finalizzata alla salvaguardia del valore storico o storicizzato degli edifici e degli elementi decorativi e paesaggistici che li caratterizzano. Per tali edifici ed elementi costitutivi si assumono le limitazioni della disciplina di intervento t2, di cui al precedente art. 27, comma 1, fatta eccezione per gli ulteriori interventi ammessi ai successivi commi.
2. Oltre a quanto consentito per gli edifici con disciplina di intervento t2, di cui al precedente art. 274, la disciplina t3 ammette i seguenti interventi:
   a) sostituzione dei solai e loro rifacimento a quote diverse da quelle originarie; l'eventuale spostamento non deve determinare alcuna necessità di modificare l'aspetto esteriore dell'edificio e la creazione di ulteriori piani, ad eccezione di quello eventualmente ricavabile nel sottotetto, che può determinare anche aumento della superficie utile, compreso il caso di edifici privi di solai intermedi tra piano terra e copertura; tali possibilità sono comunque subordinate all'utilizzo di tecniche e materiali appropriati, simili o compatibili con quelli originari dell'organismo edilizio;
   b) modifiche ai collegamenti verticali interni nel rispetto del tipo edilizio e del sistema strutturale; l'inserimento di nuovi collegamenti verticali interni è subordinato all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue e non dovrà comunque interessare travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio (a volta, a cassettone, volterrane, ecc.); è altresì consentita la sostituzione di eventuali scale esterne, laddove non rivestano valore storico o tipologico-documentario, anche riconducendole alle caratteristiche tipologiche dell'organismo originario;
   c) limitate e circoscritte modifiche delle facciate degli edifici, che comunque non devono interessare i fronti di carattere unitario e compiuto – per i quali non sono consentite –, da eseguire nel rispetto del sistema strutturale e dei caratteri stilistici e a condizione che la nuova configurazione dei fronti presenti un assetto compositivo pienamente riconducibile ai caratteri formali e alle originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio, da dimostrare sulla base di adeguata documentazione storica; le eventuali nuove aperture o le modifiche a quelle esistenti dovranno rispettare per forma, dimensione e partizione quelle esistenti e le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio originario o comunque della configurazione riconoscibile di maggior valore e nel caso in cui i

prospetti siano stati alterati in modo incongruo gli interventi devono prevedere il ripristino dei caratteri originari; i requisiti da rispettare e i criteri utilizzati sono da dimostrare puntualmente sulla base di adeguata documentazione storica, attraverso la relazione storico-critica, di cui al comma 3 del precedente art. 25, che verifichi la compatibilità degli interventi previsti con la tutela del valore storico degli edifici oggetto di tali interventi; non è consentita la realizzazione di scale esterne, fatta eccezione per eventuali brevi tratti utili al superamento di un eventuale dislivello presente nel resede di pertinenza degli edifici; tali scale, solo una per fabbricato, non devono comportare il superamento di un intero piano e non devono dar luogo a frazionamenti.

d) l'installazione di infissi vetrati allineati al filo interno della muratura delle logge, altane e nel caso di locali con aperture con grigliati di laterizio detti anche "a salto di gatto", anche comportante aumento di SE e di Volume edificato, mentre non è invece consentito nel caso di porticati e tettoie;
e) la realizzazione o la modifica di lucernari piani in funzione dei rapporti minimi di illuminazione per i locali sottostanti; i nuovi lucernari, non più di uno per unità immobiliare, non devono interferire con le strutture principali di copertura e le loro dimensioni orizzontali non possono comunque essere superiori a due ordini dell'orditura secondaria originale, nel caso di coperture tradizionali con travetti e mezzane e di 0,70 ml. negli altri casi; la loro lunghezza lungo la falda di copertura non può superare 1,50 ml. e devono inoltre essere posizionati ad una distanza non inferiore a 1,50 ml. dalla linea di gronda;
f) laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario, da dimostrare e relazionare puntualmente sulla base di adeguata documentazione storica, come previsto al comma 3 del precedente art. 25, la demolizione dei volumi accessori e la loro ricostruzione all'interno del lotto (o resede) di pertinenza, anche accorpandoli, a parità di superficie coperta e ad un solo piano, altezza max. in gronda non superiore a 2,20 ml. e altezza media inferitore a 2,70, purché non in aderenza all'edificio principale, evitando di impegnare vedute panoramiche; tali volumi ricostruiti devono mantenere la funzione accessoria alla residenza e non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso; per gli edifici con disciplina t3 nel territorio rurale, sono altresì consentiti gli interventi pertinenziali di cui al successivo art. 29, comma 4, nei limiti ed alle condizioni di cui all'art. 79, comma 2.
g) la realizzazione di locali accessori totalmente interrati, purché compresi entro il sedime del fabbricato.
h) la realizzazione di volumi tecnici, sia fuori terra, che interrati o parzialmente interrati, comunque nel rispetto degli elementi costitutivi originari, tipici e tradizionali delle pertinenze.

3. L'utilizzo di tecniche e materiali diversi da quelli originari, quando risulti compatibile con le caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio, oltre che per necessità statiche, è consentito per introdurre elementi di contemporaneità nell'architettura e al fine di caratterizzare gli spazi ai piani terra degli edifici in ambito urbano; al piano terra sono per questo ammesse anche lievi modifiche alle aperture sul fronte strada e gli spazi pubblici, purché non vengano alterate l'integrità compositiva del prospetto e la gerarchia delle aperture e garantito il mantenimento dei caratteri architettonici degli elementi costitutivi.
4. Gli edifici con disciplina di intervento t3 sono considerati dal PO di valore storico, culturale ed architettonico per i quali, ai sensi dell'art. 138, comma 3 della LR 65/2014, previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale e superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con le prescrizioni finalizzate agli obiettivi di tutela delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal PO.

Art. 29 Disciplina di intervento di tipo 4 (t4)

1. La disciplina di intervento di tipo 4 (t4) consente gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, attraverso un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo completamente diverso dall'esistente, con un nuovo sistema strutturale e nuovi materiali, fino alla demolizione con ricostruzione comunque configurata dell'intero edificio, anche con conseguente incremento delle superfici edificate (o edificabili) SE e per questo, fatte salve le condizioni poste ai successivi commi, non prevede i limiti alle opere definiti per le precedenti discipline di intervento di tipo 1, 2 e 3; la disciplina di intervento t4 consente altresì, alle condizioni e alle limitazioni dettate dai successivi commi, determinate fattispecie di addizioni volumetriche e di interventi pertinenziali, così come definiti dalle disposizioni regionali.
2. La disciplina di intervento di tipo 4 (t4) ammette i seguenti interventi:
   a) incremento delle superfici edificate – o edificabili (SE);
   b) modifiche alle strutture di fondazione, alle strutture in elevazione ed ai solai, con opere che possono prevedere anche il completo svuotamento dell'organismo edilizio e l'inserimento di nuovi solai e di tecnologie diverse da quelle esistenti;
   c) modifiche alle facciate, compresa la chiusura con infissi vetrati di logge o porticati, anche comportante aumento di SE, fermo restando il rispetto delle distanze minime e la realizzazione di ascensori esterni; nelle facciate sono sempre consentiti gli isolamenti termici esterni (intonaci isolanti e a cappotto), finalizzati al risparmio energetico;
   d) 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 comunque configurate;
   e) la realizzazione di serre solari con specifica finalità di risparmio energetico, debitamente certificata;
   f) solo per gli edifici residenziali, la realizzazione di interventi pertinenziali, come definiti dalle disposizioni regionali, alle condizioni del successivo comma 4;
   g) la realizzazione di volumi tecnici fuori terra.
   h) gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata, come definita dalle norme regionali e purché non comportino incremento di volume totale, sia entro che fuori terra; tali interventi, che potranno attuarsi solo nel caso in cui preveda la completa demolizione dell'edificio da demolire, nel territorio urbanizzato possono essere effettuati all'interno del lotto urbanistico di riferimento, mentre nel territorio rurale deve avvenire nell'ambito dell'area (o resede) di pertinenza, come definita al precedente art. 25, comma 4; il nuovo edificio deve mantenere un'altezza dell'edificio, come definita dai parametri regionali, uguale o inferiore a quella dell'edificio demolito e utilizzare tecniche costruttive proprie dell'edilizia sostenibile.
3. La disciplina t4 consente inoltre, per gli edifici a destinazione d'uso già residenziale all'adozione delle presenti Norme e che non abbiano già usufruito delle possibilità di ampliamento previste dal Piano Operativo previgente, i seguenti interventi di addizione volumetrica, da considerare alternativi agli interventi di demolizione e ricostruzione di cui al precedente comma, lett. h):
   a) per gli edifici unifamiliari, bifamiliari oppure con SE inferiore a 350 mq. se con più di due alloggi, l'ampliamento *una tantum* fino a 30 mq. di Superficie edificata o edificabile (SE) per ciascuna unità abitativa esistente alla data di adozione del Piano Operativo o, in alternativa, l'ampliamento volumetrico dell'intero fabbricato, fino al 20% del volume esistente, assoggettato comunque ad un progetto unitario nel caso di edifici con più unità abitative. Le addizioni volumetriche di cui alla presente lettera a) devono osservare le seguenti ulteriori condizioni:
      - l'altezza massima (Hmax) dell'ampliamento non può superare l'altezza dell'edificio di riferimento esistente;
      - l'ampliamento della SE deve essere realizzato in aderenza ed in continuità con le superfici utili (SU) dell'alloggio esistente verso spazi liberi pertinenziali;
      - l'addizione non deve comportare l'introduzione di elementi dissonanti nei prospetti dell'edifico e nella sua area di pertinenza, per la quale si deve proporre contestualmente un riordino,

assicurando una adeguata qualificazione dello opere proposte, attraverso soluzioni architettoniche appropriate al contesto, da documentare con specifici elaborati.

b) per i fabbricati residenziali plurifamiliari, in linea o a schiera, realizzati con il medesimo atto abilitativo, addizioni volumetriche *una tantum*, comprensive anche di eventuali volumi accessori, fino ad un massimo del 15% della SE complessiva esistente o volume edificabile/ edificato (VE) equivalente, anche con incremento dell'altezza massima, a condizione che l'intervento risulti compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento; tali interventi di addizione dovranno comunque riferirsi ad un progetto unitario, coordinato tra le diverse proprietà;

c) in alternativa alle addizioni volumetriche di cui alle precedenti lett. a) e b), la disciplina di intervento di tipo 4, per gli edifici residenziali esistenti consente inoltre la soprelevazione del fabbricato fino ad un massimo di 1,20 ml.

Gli interventi di sopraelevazione sono alternativi a quelli di addizione volumetrica verso gli spazi pertinenziali degli edifici esistenti e sono comunque esclusi per gli edifici che abbiano già usufruito delle possibilità di ampliamento previste dal Piano Operativo previgente.

4. Oltre alla demolizione e ricostruzione dei volumi pertinenziali esistenti già consentiti con la disciplina di intervento t3, per gli edifici residenziali di cui al precedente comma, la disciplina di intervento t4 consente la realizzazione di volumi accessori aggiuntivi – finalizzati alla realizzazione di autorimesse pertinenziali, cantine e altri locali di servizio; tali volumi con funzione accessoria alla residenza possono essere realizzati fino al 20% del volume totale fuori terra dell'edificio principale e comunque per un volume non superiore a 90 mc. per gli edifici unifamiliari o bifamiliari e fino a 200 mc nel caso di più di due alloggi; nelle quantità consentite sono comprese quelle derivanti dalla 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 pertinenziali, come definiti dalla legge regionale, comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale e devono osservare le seguenti prescrizioni:
   - devono essere realizzati nel resede di riferimento, ovvero nel lotto urbanistico se all'interno del territorio urbanizzato o area di pertinenza per gli edifici posti nel territorio rurale;
   - devono avere un solo piano, di altezza utile massima (HU) pari a 2,40 ml., forma e struttura edilizia coerente con la funzione assolta ed essere compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio principale di riferimento.
   - non possono determinare incremento del carico urbanistico, tanto che non possono avere un utilizzo separato e indipendente e possono generare esclusivamente nuove superfici accessorie (SA). Non è pertanto consentito un utilizzo diverso da quello accessorio ai volumi accessori realizzati in applicazione del presente piano.
5. In alternativa a quanto previsto al precedente comma 4, nel resede di riferimento è consentita:
   - la realizzazione di tettoie anche non in adiacenza all'edificio principale e con caratteristiche tali da essere escluse dalla definizione di involucro edilizio, per una superficie coperta massima pari al 20% della superficie di sedime dell'edificio principale.
   - la realizzazione di logge o porticati, che potranno essere realizzati su un unico fronte e non potranno avere superficie maggiore del 20% della SE del piano di riferimento.

   Laddove costituenti SE tali interventi contribuiscono al raggiungimento delle SE massime consentite dalle addizioni di cui alla lettera a) del precedente comma 3.

Art. 30 Disciplina di intervento di tipo 5 (t5)

1. La disciplina di intervento di tipo 5 (t5) consente, nei limiti ed alle condizioni disciplinati dal presente articolo, interventi di ristrutturazione ricostruttiva, fino alla sostituzione edilizia, come definiti dalle disposizioni statali e regionali, oltre che le addizioni volumetriche agli edifici esistenti.
2. La disciplina di intervento di tipo 5 (t5), oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t4, per gli edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale consente gli interventi di sostituzione edilizia, ovvero

di demolizione con ricostruzione comunque configurata, con contestuale aumento di volume, per i quali si devono osservare le seguenti condizioni;

- l'incremento della SE fino ad un massimo del 30% di quella originaria riferita all'edificio principale;
- altezza massima non superiore a quella dell'edificio demolito;
- garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico; negli interventi di demolizione con ricostruzione e di sostituzione edilizia devono essere utilizzate tecniche costruttive proprie dell'edilizia sostenibile e che garantiscano prestazioni energetiche migliorative rispetto ai parametri di legge.

L'intervento di sostituzione edilizia è ammesso solo nel caso in cui preveda la completa demolizione dell'edificio da sostituire e deve avvenire all'interno del del territorio urbanizzato nel lotto urbanistico di riferimento oppure nell'area di pertinenza (o resede), se nel territorio rurale.

3. Per gli edifici specialistici destinati ad attività economiche la disciplina di intervento di tipo 5, otre a quanto previsto per la disciplina di intervento t4, consente le seguenti addizioni volumetriche:
   - per gli edifici con destinazione d'uso industriale ed artigianali e commerciale all'ingrosso e depositi sono ammessi interventi comportanti addizione volumetrica con incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella esistente e comunque non oltre il rapporto di copertura del 60%, con un'altezza massima di 10,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti; tali interventi sono comunque subordinati al rispetto delle disposizioni di cui al successivo art. 31, comma 5;
   - per gli edifici con destinazione d'uso commerciale al dettaglio, turistico-ricettiva, direzionale e di servizio 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), sono ammessi interventi di addizione volumetrica finalizzati alle attività economiche già esistenti con incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella esistente, con un'altezza massima di 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.
4. La disciplina di intervento di tipo 5 (t5), consente oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t4, agli edifici con destinazione artigianale e industriale e commerciale all'ingrosso e depositi la realizzazione di tettoie a supporto delle attività entro un Indice di Copertura massimo complessivo del 60% e con altezza massima di 5,50 ml.

Art. 31 Disciplina di intervento di tipo 6 (t6)

1. La disciplina di intervento di tipo 6 (t6) consente, nei limiti ed alle condizioni disciplinati dal presente articolo, interventi di ristrutturazione ricostruttiva fino alla sostituzione edilizia, come definiti dalle disposizioni statali e regionali, oltre che le addizioni volumetriche agli edifici specialistici esistenti a destinazione industriale e artigianale e commerciale all'ingrosso e depositi, quando ricadenti all'interno del territorio urbanizzato.
2. Oltre a quanto consentito per i tipi di disciplina precedenti, la disciplina di intervento di tipo 6 (t6), per gli edifici esistenti specialistici industriali e artigianali e per quelli commerciali all'ingrosso e depositi, solo nel caso che l'intervento avvenga senza mutamento della destinazione d'uso, consente gli interventi di demolizione con ricostruzione comunque configurata, eseguiti con contestuale incremento di volume, che possono comportare l'aumento della SE originaria ed il raggiungimento di un rapporto di copertura massimo pari al 60% e un'altezza massima di 10,50 ml.; tali interventi sono consentiti a condizione che 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, migliorative rispetto ai parametri di legge.
3. Gli interventi di sostituzione edilizia sono alternativi a quelli consentiti mediante addizione volumetrica e sono comunque esclusi per gli edifici che abbiano già usufruito delle possibilità di ampliamento previste dal Piano Operativo previgente.

Titolo IV Sostenibilità degli interventi e qualità degli assetti insediativi

Art. 32 Disposizioni generali di sostenibilità

1. Il Piano Operativo detta disposizioni per promuovere e incentivare la sostenibilità ambientale degli edifici e della città mediante l'introduzione di nuovi standard e specifiche misure di mitigazione e compensazione di carattere ambientale, allo scopo di migliorare la qualità ambientale, incrementare il bilancio ecologico e valorizzare il paesaggio.
2. Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici consentiti dal P.O. devono perseguire la realizzazione di assetti compatibili nell'uso delle risorse e appropriati sotto il profilo formale e funzionale. Per questo è richiesto che i progetti documentino esaurientemente lo stato dei luoghi e delle risorse, realizzando il più alto grado possibile di contestualizzazione degli stessi e di coerenza con i requisiti definiti nel presente articolo, sulla base dei quali dovranno essere valutati.
3. Gli interventi sono inoltre soggetti:
   - all'adozione di misure finalizzate alla razionalizzazione dei consumi idrici ed al risparmio di acqua potabile; relativamente al risparmio della risorsa idrica si fa riferimento alle disposizioni di cui all'art. 11 del Regolamento regionale DPGRT n. 29/R del 26.05.2008;
   - all'adozione di misure finalizzate al miglioramento della qualità delle acque superficiali e sotterrane; in particolare per i nuclei e le case isolate e negli interventi previsti in aree sprovviste di pubblica fognatura i sistemi di trattamento dovranno essere compresi tra quelli appropriati individuati dal DPGRT 46/R/2008, scelti anche con l'obiettivo di tutelare le acque sotterranee; i medesimi indirizzi sono da considerare anche nei casi di interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione;
   - a potenziare le aree verdi permeabili e le biomasse vegetali, capaci di assorbire una quota degli inquinanti in atmosfera; nella scelta delle specie più adatte si farà riferimento alle Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di Biossido di Azoto, materiale particolato fine e Ozono;
   - a perseguire il contenimento dei consumi energetici, sia attraverso una riduzione dei consumi, che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili;
   - a predisporre una rete di illuminazione che tuteli tutte le aree caratterizzate da bassi flussi luminosi al fine di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio;
   - a rispettare le distanze minime dagli elettrodotti, dalle antenne per la telecomunicazione e delle stazioni radio base per l'edificazione di fabbricati adibibili a funzioni abitative;
   - a rispettare i valori limite in riferimento al Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale.
4. Tutti i progetti devono contenere il prescritto Documento Progettuale Obbligatorio di cui all'Allegato A (edilizia sostenibile) al Regolamento Edilizio comunale.

Art. 33 Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale – invarianza idraulica

1. In tutti gli interventi previsti dal piano 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 si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.
2. Le modifiche delle caratteristiche di permeabilità del suolo conseguenti ad interventi urbanistico-edilizi sul patrimonio edilizio esistente comportanti interventi pertinenziali, sostituzione edilizia o interventi di demolizione con ricostruzione o di addizioni volumetriche con incremento di superficie coperta (SC), o quelli derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi ad uso privato, devono garantire le seguenti condizioni:
   - il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile di pertinenza – come definita dalle vigenti norme regionali – pari ad almeno il 30% della Superficie Fondiaria (SF); tale quantitativo può essere raggiunto con il concorso di pavimentazioni che garantiscano il passaggio e

l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche, mentre almeno la metà – cioè almeno il 15% della Superficie Fondiaria – dovrà in ogni caso essere sistemato a prato e/o con piantumazioni, ovvero non essere interessata da alcun tipo di pavimentazione, sia pur drenante; si intende così favorire anche la velocità di assorbimento, riducendo al contempo la velocità di corrivazione delle acque piovane; fanno eccezione le aree per le attività artigianali e industriali, che devono osservare esclusivamente i limiti di permeabilità delle superfici previsti dalla normativa regionale vigente (25%);

- il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua dovrà essere evitato quando sia possibile dirigere le acque meteoriche in aree adiacenti permeabili, senza che si determinino danni dovuti a ristagno e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo, o in vasche o cisterne interrate che ritardino la cessione verso i recapiti;
- nel territorio rurale ogni intervento di trasformazione deve prevedere la riorganizzazione e l'adeguamento delle reti idriche scolanti; tali criteri di progettazione devono essere descritti e asseverati nei progetti di corredo ai titoli abitativi.
- i nuovi spazi scoperti pavimentati, se di superficie superiore a 200 mq., dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea e il corretto deflusso delle acque; sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale. I parcheggi e le zone pavimentate potenzialmente interessate dalla presenza/movimentazione/sversamento di sostanze inquinanti dovranno tuttavia essere impermeabilizzate e dotate di un sistema di fognatura integrato con sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia, dimensionate come da disposizioni normative regionali.

3. Per i nuovi comparti edificatori i Piani Attuativi e gli Interventi da Convenzionare e per le opere pubbiche comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili superiori a 200 mq., dovrà essere previsto il totale smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili nel reticolo idrografico superficiale o, in seconda istanza, alla pubblica fognatura. Si dovrà comunque contenere l'entità delle portate scaricate, se del caso con la realizzazione di vasche volano o di altri idonei accorgimenti atti a trattenere temporaneamente gli eccessi di portata meteorica (aree a verde ribassate, fosse e collettori fognari, ecc.), così da ripristinare almeno gli stessi livelli di sicurezza nel sistema di scolo esistente; la portata di detti strumenti di gestione deve essere definita da apposito calcolo e dimensionamento idraulico che tenga conto dello stato dei luoghi e dei punti di deflusso.

Art. 34 Interventi di riduzione dei consumi energetici negli edifici esistenti

1. Il PO persegue gli obiettivi della UE per la riduzione dei consumi energetici degli edifici e promuove l'impiego di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nel rispetto delle disposizioni del PIT-PPR e delle leggi, linee guida e regolamenti regionali e nazionali e comunque purché siano adottate soluzioni progettuali atte a garantire un loro corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione di eventuali valori storici e architettonici presenti nell'edificato circostante, nonché ad armonizzare l'impatto visivo con il contesto paesaggistico di riferimento.
2. Negli interventi di recupero degli edifici esistenti resta ferma la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, nonché degli allineamenti e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali nelle discipline d'intervento t2 e t3, come disciplinati dalle presenti Norme. In tali edifici è prescritta la conservazione delle coperture nella loro forma, consistenza e materiali e nella manutenzione del manto originario si possono sostituire solo gli elementi non riparabili con altri identici o analoghi per forma, materiali e colore. Per gli edifici nelle discipline d'intervento t2 e t3, laddove si intervenga a questo scopo, si prescrive di estendere a tutta la copertura i sistemi di coibentazione e/o ventilazione, contenendoli possibilmente all'interno dell'estradosso della copertura esistente o entro lo spessore massimo consentito dalle presenti Norme (15 cm), alzando il manto di copertura. In questo caso, laddove tecnicamente possibile, 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. In tutti i casi gli interventi realizzati non

devono produrre discontinuità altimetriche (gradini) nelle coperture degli edifici che hanno carattere continuo prima dell'intervento. È comunque opportuno adottare accorgimenti, anche con la rastremazione in gronda dell'ispessimento della copertura, tali da garantire gli originari tipologia e spessore di gronda. Queste condizioni valgono anche per edifici inseriti in complessi edilizi articolati in corpi di fabbrica differenti, per i quali eventuali interventi di questo tipo non devono comportare discontinuità di altezze delle falde di copertura originariamente complanari e devono garantire il mantenimento della tipologia e della originaria linea di gronda rispetto all'intero complesso edilizio.

3. Negli edifici e complessi edilizi con discipline d'intervento t1 e t2 non sono consentiti gli isolamenti termici a cappotto e gli intonaci isolanti, mentre per gli edifici a cui il piano attribuisce la disciplina d'intervento t3 è ammessa la realizzazione di isolamenti termici esterni solo 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, ecc.) e sempre fatta salva, laddove ricadenti in ambiti soggetti a provvedimento di tutela, la specifica valutazione del competente organo ministeriale sull'appropriatezza e la compatibilità dell'intervento; in tal caso è comunque da preferire la posa di intonaco isolante.
4. La realizzazione di serre solari – come definite dalle disposizioni nazionali e regionali – è ammessa con esclusione degli edifici con disciplina d'intervento t1, t2 e t3, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
   - l'orientamento, che a seconda della località può variare tra sud-est e sud-ovest
   - assenza di importanti ombreggiamenti dovuti a edifici e/o piante
   - la superficie vetrata deve essere prevalente rispetto alla superficie totale della serra
   - presenza di schermatura estiva dai raggi solari;
   - superfici vetrate apribili per consentire una ventilazione naturale in particolar modo nel periodo estivo;
   - non deve essere riscaldata dall'impianto di climatizzazione e non deve configurarsi come locale di abitazione e/o luogo di lavoro.

   Il progetto della serra solare deve essere accompagnato dalla relazione prevista dall'art. 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, atta a documentare la specifica finalità del risparmio energetico mediante appositi calcoli energetici che quantifichino la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale.

Art. 35 Uso delle energie da fonti rinnovabili (FER) negli edifici

1. Allo scopo di ridurre i consumi energetici negli edifici esistenti, il PO detta indicazioni per favorire il risparmio energetico e l'impiego di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nel rispetto delle disposizioni del PIT-PPR e delle leggi, linee guida e regolamenti regionali e nazionali.
2. Per l'installazione di impianti solari fotovoltaici finalizzati alla riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, ovvero quelli utili ad integrare o soddisfare il fabbisogno energetico degli edifici, è sempre da privilegiare la collocazione dei pannelli sulle coperture, fermo restando la preferenza all'utilizzo dei corpi edilizi secondari, più bassi e meno visibili, allo scopo di minimizzarne l'impatto e si dovranno osservare i seguenti criteri:
   - per la tutela e la salvaguardia dei valori storico testimoniali e dei caratteri architettonici dell'insieme, negli edifici appartenenti ai tessuti di antico impianto U1, *I centri antichi e addensamenti lineari* l'impianto non potrà essere installato nella copertura, ma dovrà essere posto nelle coperture dei corpi edilizi secondari adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica; nel caso in cui questo non sia possibile, è possibile l'installazione nelle falde di copertura dell'edificio principale, purché in modo completamente integrato e con pannelli di colorazione tale da garantire la migliore integrazione con quella del manto di copertura; i pannelli dovranno mantenersi comunque, in qualsiasi punto, ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo dell'edificio ed essere arretrati rispetto al filo di gronda; in particolare, per gli edifici prospettanti su piazze o spazi aperti pubblici, la non percettibilità degli impianti da quegli stessi spazi dovrà essere dimostrata mediante documentazione fotografica,

effettuata con riprese da più angolazioni ed attestata da opportune simulazioni grafiche e/o fotomontaggi; per gli edifici con disciplina d'intervento t1, che identificano gli edifici e i complessi edilizi destinatari di provvedimenti di tutela ai sensi della parte seconda del D.lgs. 42/2004, valgono le stesse discipline e l'installazione deve comunque essere preventivamente approvata e autorizzata dal competente organo ministeriale;

- nei nuclei storici o aggregati e nelle Ville di cui all' successivo art. 57, oltre che negli edifici con disciplina di intervento t2 è sempre da prevedere la collocazione dei pannelli sulle coperture dei corpi edilizi secondari, più bassi e meno visibili, allo scopo di minimizzarne l'impatto; ove non siano presenti corpi edilizi secondari e/o accessori, o se si documenti l'impossibilità di installarli su costruzioni secondarie e/o accessorie, l'installazione dovrà avvenire a terra, adottando ogni possibile soluzione volta a integrarli nelle aree (o resede) di pertinenza o in quelle a queste immediatamente limitrofe; solo nel caso in cui si dimostri che non è possibile neppure la collocazioni a terra, è possibile l'installazione nelle falde di copertura dell'edificio principale, purché in modo completamente integrato e con pannelli di colorazione tale da garantire la migliore integrazione con quella del manto di copertura; l'installazione di pannelli solari fotovoltaici, né di altri impianti per la prosuzione di energia non è comunque consentita sulle coperture dei fabbricati che costituiscono il nucleo storico di Cennina, identificato quale area di notevole interessse pubblico;
- negli altri edifici esistenti con disciplina di intervento t3, t4 e t5, con copertura a falda inclinata, i pannelli possono essere collocati aderenti alla falda, a filo tetto, senza l'impiego di supporti che facciano assumere pendenze ed orientamenti diversi dalla falda stessa;
- per gli edifici di nuova costruzione i pannelli devono essere concepiti come componenti integrate del progetto architettonico, così come per gli interventi di recupero edilizio in cui sia previsto il rifacimento integrale del tetto a edifici esistenti;

In ogni caso i pannelli dovranno essere arretrati di almeno 0,50 ml rispetto al filo di gronda e rispetto al colmo dell'edificio; nel caso di coperture piane, i pannelli potranno essere installati anche inclinati, purché non si determini un profilo che sporga di oltre 30 cm. dal profilo dell'edificio e arretrati in modo tale da non renderli visibili dalla pubblica via. In tutti i casi, per gli edifici prospettanti su piazze o spazi aperti di valore, la non percettibilità degli impianti da quegli stessi spazi dovrà essere dimostrata mediante documentazione fotografica, effettuata con riprese da più angolazioni ed attestata da opportune simulazioni grafiche e fotomontaggi. Negli impianti solari termici gli eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere installati all'interno delle volumetrie esistenti.

3. Negli edifici con disciplina di intervento t6, in quelli specialistici a destinazione d'uso industriale e artigianale, commerciale al dettaglio di medie superfici di vendita e commerciale all'ingrosso e depositi la copertura deve essere concepita per il risparmio energetico – anche con il ricorso a tetti verdi e simili – e per l'utilizzo dell'energia solare nei seguenti casi:
   - demolizione con ricostruzione e sostituzione edilizia;
   - ampliamento e interventi di rifacimento completo della copertura;
   - ristrutturazione urbanistica;
   - nuova edificazione.

   Le aree a destinazione d'uso industriale e artigianale sono da considerare idonee per l'installazione degli impianti per la produzione di energia fotovoltaici, sempre consentiti nel lotto di pertinenza degli edifici, anche su pergole, tettoie – nei limiti delle disposizioni per queste definiti dal PO – e strutture in genere, senza limiti di superficie che non siano quelli per il rispetto delle normative di settore.
4. Nelle aree di pertinenza degli edifici, esclusivamente ai fini dell'autoconsumo, sono ammesse altresì le pergole fotovoltaiche, ovvero quelle in cui la copertura sia costituita dai moduli e dai relativi sistemi di supporto, con struttura costituita da montanti e travi in legno o metallo e non tamponata, libere da tutti i lati e poste in maniera isolata nell'area o resede di pertinenza e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
   - nel caso di edifici residenziali 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 e complessi con destinazione d'uso turistico-ricettiva o ad uso agrituristico, è consentita la installazione di una pergola 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.;
- l'altezza utile (HU) di tali manufatti non dovrà essere superiore a 2,40 ml.; è sempre ammessa la sporgenza massima di 0,20 ml. per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta massima consentita; tra le fila dei pannelli fotovoltaici deve essere mantenuta una distanza minima di cm. 5.
- la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali permeabili o semipermeabili, in coerenza con il contesto di appartenenza; nel caso di resede di matrice storica dovranno essere privilegiati la terra battuta o la ghiaia.
- devono essere rispettati i parametri edilizi sulle distanze ai sensi degli articoli del codice civile n. 873 (distanze nelle costruzioni) e n. 907 (distanze delle costruzioni dalle vedute), pari a 3 ml.

5. Per l'installazione degli impianti solari fotovoltaici per l'autoconsumo, di cui ai precedenti commi, nelle zone sottoposte alle tutele di cui al D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) occorre sempre provvedere alla richiesta preventiva dell'autorizzazione ai competenti organi ministeriali.

Art. 36 Alberi per la compensazione della CO_2

1. Gli alberi di verde pubblico e privato possono agire come veri e propri filtri biologici in grado di assorbire i principali inquinanti emessi dalle combustioni in ambito urbano (particolato PM_{10}, biossido di azoto NO_2, ozono O_3), oltre a contribuire all'assorbimento della CO_2 atmosferica e alla riduzione dell'effetto "isola di calore urbana" con la conseguente riduzione della temperatura nei mesi estivi.
2. Il P.O. al fine di prevedere una quantità di alberature idonee a garantire un corretto bilancio fra produzione di ossigeno e di anidride carbonica (compensazione delle emissioni di CO_2) individua, quale opera compensativa finalizzate a migliorare le condizioni ambientali dei centri abitati, la messa a dimora di alberi di idonee specie ad alto fusto, come precisato al successivo comma. Negli interventi che prevedono nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione dell'intero edificio è per questo scopo fatto obbligo di piantare un numero di alberi corrispondente ai mq di superficie edificata (o edificabile) - SE, secondo i seguenti rapporti tra superficie edificata o edificabile e categorie funzionali:

Residenziale	1 albero ogni 50 mq di SE
Industriale e artigianale	1 albero ogni 100 mq di SE
Commerciale al dettaglio	1 albero ogni 60 mq di SE
Turistico ricettiva	1 albero ogni 40 mq di SE
Direzionale e di servizio	1 albero ogni 60 mq di SE
Commerciale all'ingrosso e depositi	1 albero ogni 100 mq di SE

3. Gli alberi da piantumare nelle aree a verde degli interventi previsti, devono corrispondere a esemplari di prima grandezza, con circonferenza da 16 a 20 cm, corrispondenti a specie spoglianti e sempreverdi da 4 a 6 anni. Nella scelta e nella messa a dimora degli alberi si deve far riferimento alle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, di materiale particolato fine e di ozono", del Piano Regionale per la Qualità dell'Aria Ambiente (D.C.R. 18 luglio 2018, n. 72), approvate con D.G.R. n.1269 del 19.11.2018, privilegiando, tra gli altri criteri (capacità di assorbimento di CO_2, omogeneità con le specie autoctone, inserimento paesaggistico), l'assorbimento del biossido di azoto e del materiale particolato PM10 e $PM2^5$. In linea generale per massimizzare gli effetti positivi le piante devono avere alcuni requisiti quali: elevata densità della chioma; longevità del fogliame; ridotta idroesigenza; bassa capacità di emissione di composti organici volatili; ridotta allergenicità del polline.
4. Possono essere previste forme di concertazione tra Amministrazione Comunale e privati proprietari di aree, per favorire interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale e per individuare aree

alternative a quelle interessate dagli interventi di cui al comma 3. Tali aree saranno prioritariamente orientate a:

- Interventi di forestazione urbana in forma estesa su aree incolte e/o degradate;
- Formazione di fasce verdi di filtro per determinati insediamenti o infrastrutture;
- Interventi di rafforzamento delle reti ecologiche
- Parchi urbani e aree per il gioco e la vita all'aperto

5. L'impianto degli alberi previsti dovrà avvenire secondo le indicazioni impartite da tecnici competenti in materie agrarie e forestali, a partire dalle aree poste al confine con la viabilità pubblica, e poi successivamente nella restante area del resede tenendo conto del contesto, delle esigenze delle singole specie impiantate a garanzia della gestione del verde e dell'incolumità pubblica. Si dovranno privilegiare specie che oltre a garantire il buon inserimento paesaggistico, abbiano una buona capacità di assorbimento degli inquinanti, di cui al comma 1.
6. Gli alberi per la compensazione delle emissioni inquinanti, da impiantare in relazione agli interventi di cui al comma 3, sono aggiuntivi a quelli da prevedere nei parcheggi pubblici a raso, di cui al precedente art. 18, comma 4.

Art. 37 Disposizioni per il clima acustico e campi elettromagnetici

1. Di norma, nei casi di trasformazioni di manufatti edilizi esistenti adibiti ad utilizzazioni non conformi alla classe acustica prevista dal Piano Comunale di Classificazione Acustica o che comunque non garantiscono il rispetto dei valori limite del P.C.C.A. vigente, è richiesta l'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere i livelli di inquinamento acustico, quali la riduzione della velocità dei veicoli, l'impiego di asfalti drenanti fonoassorbenti, l'insonorizzazione delle sorgenti di rumore, la messa in opera di barriere acustiche. Più specificatamente si dovrà:
   - nel caso di cambi di destinazione d'uso ammessi dal P.O., che creano incoerenze tra destinazione d'uso del territorio e classe acustica del vigente PCCA, si dovrà prevedere un aggiornamento ed un eventuale adeguamento del PCCA, qualora ne sussistano gli estremi;
   - nelle nuove previsioni edilizie, qualora vi sia la presenza di sorgenti emissive potenzialmente interferenti, oltre al ricorso ad interventi sul ricettore, si dovrà valutare la possibilità di agire, in termini di mitigazione ed attenuazione delle emissioni acustiche, sulla via di propagazione del rumore.
2. 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.

Titolo V Fattibilità geologica, idraulica e sismica

Art. 38 Normativa di riferimento

1. Nel Piano Operativo sono recepite le vigenti norme statali e regionali in materia e le disposizioni e prescrizioni contenute negli strumenti della pianificazione territoriale, piani di settore e atti di governo del territorio dei diversi soggetti e autorità istituzionalmente competenti in materia geologica, idraulica, idrogeologica e sismica di cui a:
   - DPGR 5/R del 30.01.2020;
   - L.R. 41/2018;
   - D. Lgs 152/ 2006 con particolare riferimento alla Parte III;
   - Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo;
   - Piano di Gestione del Rischio di Alluvione del distretto dell'Appennino Settentrionale (PGRA);
   - Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) bacino Arno;
   - Progetto di Piano del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale stralcio Assetto Idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (Progetto PAI Dissesti geomorfologici).
   - Piano di Gestione delle Acque del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (PGA).

Art. 39 Condizioni di fattibilità degli interventi

1. La fattibilità degli interventi previsti e/o ammessi dal Piano Operativo è espressa sulla base di quanto previsto al paragrafo 3, dell'allegato A, del DPGR 5/R/2020 e sui contenuti del Piano Strutturale.
2. I criteri, condizionamenti e prescrizioni per la realizzazione degli interventi sono riportati in estratti in formato A3, in coerenza con le relative tavole urbanistiche, accanto alla scheda di fattibilità che riassume le prescrizioni i vincoli e condizionamenti per l'attuazione dell'intervento.
3. Le schede relative agli interventi previsti nel Piano Operativo, riportano la collocazione di ciascun intervento in esame per estratto cartografico, con le indicazioni riguardanti il perimetro delle zone oggetto di pianificazione e relativi "ambiti di trasformazione" e la sigla identificativa del comparto oggetto della "scheda", oltre alle attribuzioni delle classi di pericolosità geologica, sismica ed idraulica dell'intervento.
4. I criteri di fattibilità in relazione agli aspetti sismici sono stati individuati nell'ambito del Piano Strutturale (Microzonazione Sismica MS1 e MS2), che hanno portato alla mappatura del fattore di amplificazione sismica sui centri abitati maggiori.
5. I criteri di fattibilità in relazione agli aspetti idraulici sono stati individuati sulla base delle pericolosità del quadro conoscitivo, individuata nell'ambito della redazione degli studi idraulici di supporto al Piano Strutturale. Per quanto riguarda i soli aspetti idraulici che evidenziano elevate criticità, nelle schede viene richiamato il documento D3 Relazione Idraulica.
6. I criteri di fattibilità degli interventi ordinari relativi al patrimonio edilizio esistente ed alle infrastrutture, che non siano soggetti alla disciplina di cui alla Parte III delle presenti norme, devono essere definiti, secondo quanto disposto al paragrafo 3, dell'allegato A, del DPGR 5/R/2020 sulla base delle pericolosità del Piano Strutturale. Per edifici e/o infrastrutture ricadenti in classi di pericolosità differenti deve essere considerata quella più severa o comunque quella finalizzata ad ottenere condizioni maggiormente cautelative.
7. Per gli interventi che trovano attuazione attraverso gli strumenti urbanistici attuativi, i criteri di fattibilità devono essere ridefiniti sulla base di considerazioni di maggior dettaglio derivanti da appositi studi (campagne di indagini geognostiche mirate alla situazione specifica, modellazioni idrauliche sulla base della proposta progettuale, etc.). Le limitazioni ed i condizionamenti individuati si aggiungono e non sostituiscono quelli determinati dalle normative di settore.
8. Su tutto il territorio comunale sono consentiti interventi funzionali a ridurre il livello di pericolosità territoriale e conseguentemente a rivalutare la possibilità di modifica dei criteri di fattibilità a condizione che non aggravino la condizione delle aree contermini o comunque correlate.

9. Le prescrizioni relative ai criteri di fattibilità sono state schematizzate e distinte in relazione ai 3 aspetti: geologico, idraulico e sismico.

Art. 40 Condizioni di fattibilità degli interventi in relazione agli aspetti geologici

1. I criteri di fattibilità geologica, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni ad esse correlate sono quelle derivanti dalla disciplina di cui al paragrafo 3.2 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020 e pertanto in questo caso tengono conto della classificazione del territorio in relazione alla pericolosità geologica.
   L'attribuzione delle classi di pericolosità geologica è avvenuta in conformità con le definizioni di cui al punto C.1) dell'allegato A del DPGR 5R/2020.
2. *Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica molto elevata G4.*
   Gli interventi di seguito descritti sono ammissibili nel rispetto dei criteri stabiliti al paragrafo 3.2.1 del richiamato allegato A al DPGR 5/R/2020 e nel rispetto dei criteri, prescrizioni ed indicazioni dettate dalla pianificazione di bacino.
   La fattibilità degli interventi che interessano:
   - la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente;
   - gli incrementi di superficie coperta e/o di volume;
   - la ristrutturazione edilizia, anche a carattere conservativo con mutamento di destinazione d'uso;
   - l'ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete;

   è subordinata alla verifica del non aggravio delle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità. Tali valutazioni/verifiche devono essere supportate e definite sulla base di indagini geologiche, geognostiche e geofisiche realizzate in funzione della rilevanza dell'opera, del suo sviluppo planimetrico, della complessità geologico-tecnica del sito e delle caratteristiche del dissesto attivo in atto.
   La fattibilità degli interventi di nuova costruzione o la realizzazione di nuove infrastrutture a sviluppo lineare o a rete, oltre a rispettare i criteri generali previsti dalla pianificazione di bacino e dalle norme di settore, è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza e relativi sistemi di monitoraggio tesi alla riduzione della pericolosità e/o alla mitigazione del rischio.
   Gli interventi di messa in sicurezza devono essere individuati e dimensionati ai sensi del paragrafo 3.2.1 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020 e devono esser tali da:
   - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
   - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizza
3. *Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica elevata G3.*
   Gli interventi di seguito descritti sono ammissibili nel rispetto dei criteri stabiliti al paragrafo 3.2.2 dell'allegato A al DPGR n. 5/R/2020 e nel rispetto dei criteri, prescrizioni ed indicazioni dettate dalla pianificazione di bacino.
   La fattibilità degli interventi di nuova costruzione o la realizzazione di nuove infrastrutture a sviluppo lineare o a rete, la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente, gli incrementi di superficie coperta e/o di volume, la ristrutturazione edilizia anche a carattere conservativo con mutamento di destinazione d'uso e l'ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete; è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, finalizzati alla verifica delle condizioni di stabilità, da effettuarsi in fase di pianificazione attuativa o di presentazione di progetto per il rilascio del titolo abilitativo.
   Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, la fattibilità degli interventi è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza ed eventuali relativi sistemi di monitoraggio, tesi a verificare l'efficacia degli stessi.
   Gli interventi di messa in sicurezza devono essere individuati e dimensionati sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e devono essere tali da:
   - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
   - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
   - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza, attestato dal collaudo degli interventi, costituisce il presupposto per il rilascio dei titoli abilitativi.

4. *Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica media G2*.
   Gli interventi di seguito descritti sono ammissibili nel rispetto dei criteri stabiliti al paragrafo 3.2.3 dell'allegato A al DPGR n. 5/R/2020 e nel rispetto dei criteri, prescrizioni ed indicazioni dettate dalla pianificazione di bacino.
   La fattibilità degli interventi di nuova costruzione (ai sensi della LR 41/2018), nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente, incrementi di superficie coperta e/o di volume, ristrutturazione edilizia, anche a carattere conservativo con mutamento di destinazione d'uso e ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete, è condizionata alle risultanze di specifiche indagini geologiche, geognostiche e geofisiche da eseguirsi in fase progettuale, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.
5. *Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica bassa G1.*
   Sono consentite tutte le tipologie di intervento, fatto salvo quanto contenuto nelle relative normative di carattere nazionale e regionale.
6. La realizzazione degli interventi in qualsiasi classe di appartenenza ricada è subordinata alle prescrizioni ed indicazioni dettate dalla disciplina del Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

Art. 41 Condizioni di fattibilità degli interventi in relazione agli aspetti idraulici

1. I criteri di fattibilità idraulica, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni ad esse correlate sono quelle derivanti dalla disciplina di cui al paragrafo 3.3 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020 e pertanto in questo caso tengono conto della classificazione del territorio in relazione alla pericolosità idraulica, subordinatamente alle prescrizioni ed indicazioni dettate dalla disciplina del Piano di Gestione Rischio Alluvioni dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.
   La fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità d'alluvione sono eseguite sulla base dei risultati delle modellazioni descritte nella relazione idraulica di supporto al Piano Strutturale e sono correlate le definizioni delle classi di pericolosità in funzione degli eventi alluvionali e le relative discipline di Piano di Gestione Rischio Alluvioni, L.R.41/2018 e DPGR 5R, con la sintetica identificazione della classificazione espressa in forma numerica e descrittiva, nei vari disposti normativi di riferimento correlati a tempi di ritorno prefissati.
   L'attuazione degli interventi è sempre subordinata alle prescrizioni contenute nella L.R. 41/2018 "Disposizioni in materia di rischio da alluvioni...", ancorché al rispetto dei criteri, prescrizioni ed indicazioni dettate dalla disciplina del Piano di Gestione Rischio Alluvioni dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.
2. *Fattibilità in aree non soggette a rischio alluvioni.*
   Ad interventi e previsioni esterni ad aree classificate a pericolosità da alluvioni non si attribuiscono prescrizioni specifiche per il conseguimento del titolo abilitativo, salvo opportune indicazioni di misure per il riordino o ripristino del drenaggio superficiale.
3. *Fattibilità in aree presidiate da sistemi arginali non soggette a rischio alluvioni.*
   Nelle aree presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle alluvioni, così come definite nella LR 41/2018 art. 2 lettera s, per gli interventi di nuova costruzione sono previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del Piano di Protezione Civile Comunale. A tal fine il Comune, entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo, aggiorna il relativo piano e lo trasmette alla struttura regionale competente.
4. *Indirizzi per la tutela in aree predisposte al verificarsi di eventi intensi e concentrati – flash flood*
   Nelle aree classificate a pericolosità elevata o molto elevata per gli eventi concentrati e improvvisi (flash flood), le nuove previsioni urbanistiche del Comune sono strettamente subordinate alle mitigazioni dettate dall'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale, limitando le nuove edificazioni o imponendo severe condizioni di invarianza idraulica.

In tali aree "Devono essere perseguiti gli indirizzi di cui all'art. 19 della Disciplina di Piano del PGRA", trasformando le indicazioni dell'AdbdAS in veri e propri vincoli di fattibilità per l'edificazione locale.

Art. 42 Condizioni di fattibilità degli interventi in relazione agli aspetti sismici

1. I criteri di fattibilità sismica, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni ad esse correlate sono quelle derivanti dalla disciplina di cui al paragrafo 3.6 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020, e pertanto in questo caso tengono conto della classificazione del territorio in relazione alla pericolosità sismica.
2. *Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica molto elevata S4.*
   Nelle zone classificate a pericolosità sismica S4, si applicano le condizioni di fattibilità previste al paragrafo 3.6 dell'Allegato A al DPGR 5/R/2020. Tutti gli interventi consentiti, indipendentemente dalla modalità attuativa (PA, PUC, etc.), devono essere sottoposti a studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, commisurati alla tipologia dell'opera e alla rilevanza dell'intervento, per la predisposizione di verifiche di stabilità del versante che tengano conto dell'azione sismica in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica. La fattibilità degli interventi di nuova costruzione in aree di instabilità di versante attive, è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza, secondo quanto stabilito al paragrafo 3.2.1, lettera a dell'allegato A del DPGR 5/R/2020. La fattibilità degli interventi che interessano la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente; gli incrementi di superficie coperta e/o di volume; l'ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete; relativamente alle aree di instabilità di versante attive è subordinata all'applicazione dei criteri definiti al paragrafo 3.2.1 lettera b dell'allegato A del DPGR 5/R/2020.
3. *- Interventi senza condizioni.*
   Sono consentiti senza specifici condizionamenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché tutti gli interventi manutentivi necessari a garantire il corretto funzionamento delle reti dei servizi pubblici e privati, fatto salvo quanto contenuto nelle relative normative di carattere nazionale e regionale.
4. *Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica locale elevata S3.*
   Nelle zone classificate a pericolosità sismica S3 si applicano i criteri di fattibilità previsti ai paragrafi 3.6.3 e 3.6.4 dell'Allegato A al DPGR 5/R/2020.
   Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti (classe di pericolosità S3), la fattibilità degli interventi che interessano:
   - la nuova costruzione;
   - la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente;
   - gli incrementi di superficie coperta e/o di volume;
   - l'ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete;

   è subordinata agli esiti di adeguate indagini geognostiche e analisi geotecniche, finalizzate alle verifiche di sicurezza agli stati limite di esercizio (SLE).
5. *- Interventi senza condizioni.*
   Sono consentiti senza specifici condizionamenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché tutti gli interventi manutentivi necessari a garantire il corretto funzionamento delle reti dei servizi pubblici e privati, fatto salvo quanto contenuto nelle relative normative di carattere nazionale e regionale.
6. *Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica media S2 e S2*.*
   Nelle zone classificate a pericolosità sismica S2 si applicano le condizioni di fattibilità previste al paragrafo 3.6.5 dell'Allegato A al DPGR 5/R/2020.
   - Fattibilità S2*. La fattibilità degli interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici e mutamenti di destinazione verso la residenza o comunque verso funzioni in cui sia previsto il pernottamento nelle aree classificate S2*, caratterizzate da contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore a 1 hz, è

subordinata nella fase di pianificazione attuativa e/o di progettazione alla verifica dell'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura. Tale verifica è condotta mediante l'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie.

7. *Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica bassa S1.*
   Sono consentite tutte le tipologie di intervento senza specifici condizionamenti per la fase attuativa e/o per la valida formazione dei titoli abilitativi all'attività edilizia, fatto salvo quanto contenuto nelle relative normative di carattere nazionale e regionale.

Art. 43 Criteri e condizioni di fattibilità in relazione agli aspetti idrogeologici

1. I criteri di fattibilità connessi a problematiche inerenti la risorsa idrica, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni derivano da quanto stabilito al paragrafo 3.5 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020, fatto salvo i disposti normativi dei piani sovraordinati.
2. *Opere interrate*
   Per gli interventi che prevedono strutture sotterranee di rilevanza (parcheggi interrati multipiano, opere di presidio di fronti di scavo, sottopassi, etc.) in fase di progettazione devono essere condotti specifici studi per la valutazione dell'impatto sulla dinamica di flusso della falda e sulla qualità della risorsa, che prevedano una modellazione idrogeologica a fronte delle potenziali modifiche alle dinamiche di flusso correlabili alle configurazioni dello stato ante operam, di cantiere e post operam. Al verificarsi di situazioni di significative interferenze si deve provvedere alla progettazione di specifiche opere di mitigazione.

Art. 44 Schede di fattibilità

1. I criteri, condizionamenti e prescrizioni per la realizzazione degli interventi sono riportati in estratti in formato A3, in coerenza con le relative tavole urbanistiche.
2. Per ciascuna nuova previsione urbanistica è redatta una scheda con denominazione e localizzazione dell'intervento, nella quale vengono riassunte le salvaguardie idrogeologiche, le classi di pericolosità e le considerazioni ed i criteri di attuazione dell'intervento.
   Tali criteri di fattibilità sono, insieme alla scheda norma, parte integrante della disciplina di piano.
3. Gli elaborati cartografici contenenti le relative schede sono stati redatti in modo da avere una visione sinottica di tutti gli aspetti concorrenti alla definizione delle condizioni di attuazione degli interventi, in particolare tutti gli interventi sono riportati negli estratti dei tematismi (geologia, geomorfologia, …e pericolosità distinte per i vari fattori). Per quanto riguarda i soli aspetti idraulici che evidenziano elevate criticità, nelle schede viene richiamato il documento D3-Relazione Idraulica.
4. Le attuazioni delle prescrizioni geologiche sismiche e idrauliche così come richiamate ai commi 3.2, 3.3, 3.5 e 3.6 del D.P.G.R. 5/R possono essere demandate alla fase di piano attuativo o in sua assenza, alla fase di supporto al progetto edilizio o progetto per approvazione di opera pubblica.
5. Per le condizioni di attuazione degli interventi e pertanto la fattibilità degli stessi sul patrimonio edilizio esistente si dovrà provvedere, in fase di redazione del supporto al progetto edilizio da parte dei professionisti progettisti, al momento della presentazioni della documentazione per l'ottenimento del "titolo edilizio e/o atto di assenso", in relazione alla casistica dettagliata ai paragrafi 3.2, 3.3, 3.5 e 3.6 dell'allegato A al DPGR n. 5/R/2020, in forma desunta dal confronto con le assegnate classi di pericolosità di cui alle cartografie di Piano Strutturale.
   Lo stesso dicasi per le condizioni di attuazione degli interventi non localizzati nel presente PO.
6. A fini del rilascio degli atti di assenso, in relazione agli interventi per cui non si sia provveduto con la relativa scheda di fattibilità (previsioni arealmente individuate dal PO), comunque denominati ai sensi della L.R. 65/2014, per le aree ricadenti in classificazione di pericolosità geologica e sismica elevata e molto elevata (G4, G3, S4 e S3) e per le aree a pericolosità da alluvioni frequenti e poco frequenti, sarà la stessa Amministrazione Comunale a valutarne l'effettiva conformità in sede di rilascio dei sopra citati atti di assenso.
7. Tutti gli interventi risultano soggetti all'applicazione delle salvaguardie sovraccomunali (Autorità di Bacino del Fiume Arno e Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale – PAI e PGRA).

Art. 45 Tutela del reticolo idrografico

1. Il reticolo idrografico superficiale di riferimento del Piano Operativo, sul quale sono state fatte tutte le considerazioni di carattere idraulico, è stato aggiornato con quello approvato dalla Regione Toscana con Delibera di Consiglio Regionale 55/2023.
2. Nelle aree comprendenti le due fasce di rispetto di legge previste, dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua, negli alvei, nelle golene e sugli argini dei corsi d'acqua individuati nel quadro conoscitivo del PS, ai fini del corretto assetto idraulico è consentito quanto previsto dall'art.3 della LR 41/2018, fermo restando le attività di gestione forestale per la manutenzione dello stesso reticolo e la valorizzazione, salvaguardia, coltivazione e produzione tartufigena ed agricola, sempre nel rispetto delle norme sovraordinate.).

Art. 46 Piano di Gestione Rischio Alluvioni

1. All'interno dell'area di studio sono state ridefinite le condizioni di pericolosità idraulica per P2 – pericolosità media e P3 – pericolosità elevata alla luce dei nuovi studi idraulici; in tali aeree l'Amministrazione Regionale competente, acquisiti gli studi idraulici di supporto al Piano Strutturale del Comune di Bucine, procederà all'aggiornamento delle mappe del PGRA.
2. Al di fuori dell'area di studio per le condizioni di pericolosità idraulica per P2 – pericolosità media e P3 – pericolosità elevata non si prevedono modifiche al PGRA, che quindi sarà mantenuto come quello vigente.
3. Per quanto riguarda le aree P1 – pericolosità bassa, in generale è sempre stato mantenuto lo strato informativo del PGRA vigente. All'interno dell'area di studio sono stati comunque condotti alcuni minimi aggiustamenti su base morfologica e/o storico inventariale, alla luce dell'esito dei nuovi studi idraulici.
4. Si ricorda che nell'attuazione delle previsioni di Piano Operativo, la pericolosità idraulica del territorio è sempre subordinata alle norme e alla cartografia definitiva del nuovo Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale.

Art. 47 Piano Stralcio Assetto Idrogeologico – PAI bacino Arno

1. Con deliberazione n.39 del 28 marzo 2024 la Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale a adottato, ai sensi delgli articoli 66, 67 e 68 del d.lgs. 3 aprile 2006, n.152 ilnuovo "Piano ddi bacino stralcio Assetto Idrogeologico del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica" (PAI dissesti). Il nuovo PAI dissesti contiene una disciplina unica applicabile all'intero territorio distrettuale e un quadro della pericolosità geomorfologica omogeneo e aggiornato, anche sotto il profilo delle classi di pericolosità alla scala dell'intero territorio distrettuale.
   Il quadro conoscitivo dal punto di vista geomorfologico e di pericolosità geologica risulta adeguato al PAI con Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale n.44 del 19/06/2015. Pertanto, la carta geomorfologica e la carta di pericolosità geologica, al termine del processo di approvazione del Piano Strutturale, risulteranno completamente condivise e adeguate al PAI dissesti dell'AdbdAS quali Strumenti di Piano Sovraordinati.
2. L'Amministrazione Comunale, attraverso l'applicazione dell'art. 16 – "Modifiche alle mappe di pericolosità e rischio da dissesti di natura geomorfologica", può promuovere il riesame delle mappe delle aree con pericolosità geologica.
3. Nell'attuazione del Piano Operativo ogni intervento di trasformazione del territorio e/o di previsione urbanistica è sempre subordinata alle norme e alla cartografia del PAI dissesti ed alle misure di salvguardia in vigore a seguito dell'adozione del 28/03/2024.

Art. 48 Siti di cava dismessi

1. Nelle carte di Piano Operativo del Bucine non sono individuate aree destinate ad attività estrattive, in accordo con il Piano Regionale Cave della Regione Toscana. Pertanto non risulta necessario l'avvio della procedura di adeguamento al Piano Regionale Cave (PRC) approvato con D.C.R.T. 47 del 21/07/2020, si rinvia a quanto disposto dall'art. 40 – Disposizioni transitorie della Disciplina di Piano del PRC.2).

2. Per i siti estrattivi dismessi in attesa dell'avvio della procedura di adeguamento al Piano Regionale Cave (PRC), approvato con D.C.R. 47 del 21/07/2020, si rinvia a quanto disposto dall'art. 40 e 31 della Disciplina di Piano del PRC.

Titolo VI Beni paesaggistici e altre tutele del paesaggio

Art. 49 Immobili e aree di notevole interesse pubblico

1. Sono sottoposti a tutela paesaggistica gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136 del Codice, parti del territorio comunale oggetto di specifico provvedimento di vincolo, ovvero:
   - *Località Cennina nel Comune di Bucine* (ID 9051030 – 90017 – D.M. 25/03/1970; G.U. n. 122 del 18/05/1976).
2. Per tutte le parti del territorio comunale comprese nelle zone di cui al comma 1 le trasformazioni ammissibili devono essere coerenti con la disciplina contenuta nelle Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, elaborato 3B, Sezione 4, del PIT-PPR.
3. Per le aree di cui al comma 1 in applicazione delle direttive delle Schede di vincolo si dovranno osservare inoltre le seguenti prescrizioni:
   - non è consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sulle coperture dei fabbricati che costituiscono il nucleo storico di Cennina;
   - devono essere manteuti i percorsi, i sentieri e i camminamenti verso il centro storico di Cennina, così come le pertinenze originarie o comunque storicizzate, sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti congrui presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);
   - eventuali nuove aree di parcheggio pubblico non devono compromettere l'integrità della percezione da e verso il centro storico; tali aree non possono essere pavimentate con asfalto e devono mantenere la superficie permeabile e devono essere sottoposte, nel caso, ad un progetto di integrazione paesaggistica;
   - devono essere conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone la consistenza, i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi).

Art. 50 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. 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;
   - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi.
2. 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.
3. 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;
   - 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.

4. 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.
5. Eventuali nuove aree destinate a parcheggio nel territorio rurale sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.
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 ammessa la realizzazione di nuove residenze rurali.
8. 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.

Art. 51 Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e sottoposti a vincolo di rimboschimento

1. 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 delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio) e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
   - 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.
2. 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. Sono comunque 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.

Art. 52 Le zone di interesse archeologico

1. Non sono ammessi interventi di trasformazione territoriale, compresi quelli urbanistici ed 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.
2. Nelle aree e nei parchi archeologici le attrezzature, gli impianti e le 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.
3. Nelle zone di interesse archeologico - Zona comprendente l'insediamento di altura di età etrusca in località Monte di Rota (AR06), Zona comprendente un edificio residenziale posto lungo un percorso viario di età romana in località Campo Roma Vecchia - Capannole (AR07), Zona comprendente l'insediamento d'altura di età etrusca sito in località Torre di Galatrona (AR08) e Zona comprendente un insediamento d'altura etrusco di età arcaica in località Poggio Castiglione (AR09), che presentano valenza paesaggistica

e come tali individuati quali zone di interesse archeologico, oltre alle disposizioni del vincolo archeologico, si applicano anche le presenti disposizioni:

- ogni intervento, oltre a tutelare la consistenza materiale e la leggibilità del patrimonio archeologico, comprese le aree di sedime, dovrà salvaguardare l'integrità dei coni visivi verso i siti e da questi verso il paesaggio circostante e riqualificare le situazioni dove siano presenti elementi di disturbo;
- il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radiotelevisiva, ecc.) – ove non diversamente localizzabili – dovrà essere pianificato e razionalizzato al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori, anche utilizzando manufatti tecnologici quali antenne, apparati telefonici, ripetitori, e supporti vari dal design accurato;
- gli interventi sulla viabilità antica di epoca etrusca, romana e tardo antica, previa approvazione ed autorizzazione da parte del competente organo ministeriale, possono essere ammessi a condizione che siano conservati i tracciati nella loro consistenza materiale e configurazione, siano conservate le opere e i manufatti di corredo di valore storico culturale e documentale, sia mantenuto l'assetto figurativo delle aree a margine e le alberature a corredo di valore paesaggistico, verificandone la compatibilità con la conservazione della stratificazione archeologica.

4. In tutto il territorio comunale ogni azione di trasformazione, sia connessa ad interventi urbanistico-edilizi, sia che attenga alle sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico, è comunque condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte di natura archeologica.
5. Gli interventi dovranno fare riferimento alla classificazione del potenziale e del rischio archeologico, definita in conformità alle linee guida della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo e disciplinata al successivo art. 54.

Art. 53 I beni immobili con provvedimento di tutela ai sensi dell'art. 13 D.Lgs. 42/2004 e relative aree di pertinenza paesaggistica

1. Le Tavole del P.O., in scala 1:2.000, individuano con il proprio codice identificativo, tutti i beni immobili destinatari di provvedimenti di tutela ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 42/2004 (Codice Beni Culturali) e il loro intorno territoriale, come previsto ai sensi dell'art. 4, comma 2 dell'elaborato 8B del PIT-PPR.
2. Per le aree di pertinenza, ovvero gli intorni territoriali dei beni immobili culturali di cui al comma 1 deve essere tutelata la relazione percettiva tra beni tutelati e paesaggio circostante, pertanto i piani aziendali e gli eventuali interventi diretti dovranno:
   - non creare interferenza visiva con i valori estetico-percettivi da e verso il bene tutelato e le emergenze storico-architettoniche
   - mantenere i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-documentale, garantendo la continuità e la percorribilità della viabilità interpoderale e la coerenza degli eventuali nuovi tratti viari con il contesto paesaggistico (tracciati, caratteristiche geometriche, finitura, opere d'arte, equipaggiamento vegetale);
   - tutelare le tradizionali sistemazioni del suolo, la rete scolante, i manufatti minori tradizionali, garantendo la piena fruizione del paesaggio;
   - prevedere sistemazioni ambientali qualificate, rispettose dei caratteri tradizionali del contesto e valorizzando le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali esistenti, anche residuali e aumentandone semmai l'equipaggiamento vegetale (siepi, filari, alberi isolati, ecc.); per l'introduzione di specie vegetali, si dovrà tenere conto delle relazioni paesaggistiche presenti, dimostrando la coerenza al contesto storico-culturale e a quello ecologico;
   - evitare i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente e l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli;

- evitare o limitare l'uso di recinzioni che comunque non devono introdurre caratteri impropri al contesto rurale circostante e definire soluzioni coerenti anche per il sistema delle pertinenze degli edifici rurali eventualmente presenti;
- garantire che i sistemi di illuminazione contengano l'inquinamento luminoso e, ferme restando le norme sulla sicurezza stradale, garantiscano la compatibilità con il contesto evitando, in particolare, l'esaltazione scenografica di singoli edifici e/o elementi a favore di una luce diffusa e soffusa.

3. 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, 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.

Art. 54 Potenziale e rischio archeologico

1. In tutto il territorio comunale ogni azione di trasformazione, sia connessa ad interventi urbanistico-edilizi, sia che attenga alle sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico, è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte di natura archeologica.
2. Con riferimento alla Carta del rischio, ai fini del Piano Operativo, la relazione e la mappa suddivide il territorio in base al rischio archeologico nelle seguenti zone, rappresentate nella Carta del rischio archeologico. Per ciascun grado di rischio sono qui dettate le relative prescrizioni:
   - **zone di tipo 1 a rischio nullo/basso** – (**Potenziali di grado 1/ grado 2**): *assenza di informazioni di presenze archeologiche note/Presenza di elementi fossili del territorio non direttamente connessi ad attività antropiche (ad esempio paleoalvei) note attraverso fonti e cartografia storica, fotografie aeree, prospezioni non distruttive.*

     Qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente (art. 90 e ss. D. Lgs. 42/2004), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice civile, nonchè dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza competente, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. L'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche potrebbe comportare l'imposizione di varianti al progetto, nonchè l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela.
   - **zone di tipo 2 a rischio medio** – (**Potenziali di grado 3/ grado** 4): *attestazione bibliografica di rinvenimento precedente e/o attestazione d'archivio o materiale collocabile in modo generico all'interno di un areale definito; edifici restaurati, aggregati rurali, chiese, torri con possibile preesistenza antica/presenza archeologica nota con una certa precisione, dotata di coordinate spaziali ben definite anche se suscettibili di margini di incertezza dovuti alla georeferenziazione o al passaggio di scala da cartografie di periodi cronologici differenti; spargimenti di materiali consistenti e ben localizzabili; aree limitrofe a zone vincolate; aree indiziate collocate in zone nelle quali sono previste intense modifiche urbanistiche e di sfruttamento del suolo.*

     In queste aree gli interventi che comportino nuovi scavi superiori a un metro di profondità sono sottoposti a nulla osta della Soprintendenza.

     Il richiedente è tenuto ad inviare alla Soprintendenza uno stralcio progettuale che individui la tipologia dei lavori, il posizionamento, l'estensione e la profondità delle escavazioni per l'ottenimento del nulla osta che potrà essere subordinato a sorveglianza archeologica a carico della committenza; tali operazioni dovranno essere eseguite 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. Il curriculum dei professionisti verrà sottoposto a verifica della SABAP-SI preventivamente all'inizio dei lavori, alla quale andrà consegnata tutta la documentazione, redatta secondo le norme dalla stessa prescritte.

- **zone di tipo 3 a rischio alto** – (**Potenziali di grado 5**): *Presenza archeologica nota con accuratezza topografica che derivi da: scavi archeologici, ricognizioni di superficie, aereo-fotointerpretazione, prospezioni geofisiche o qualsiasi altra tecnica di telerilevamento, dotata di coordinate spaziali ben definite se non addirittura caratterizzata da emergenze architettoniche più o meno evidenti anche se non soggette a vincolo archeologico.*

  Oltre a recepire, ai sensi gli artt. 21 e 146 del D. Lgs 42/2004, le prescrizioni specifiche contenute nei relativi decreti di vincolo (in relazione a quanto già disciplinato per le aree sottoposte a dichiarazione di importante interesse archeologico ai sensi della parte II del D. Lgs 42/2004 e/o tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera m. del medesimo decreto), si subordina ogni intervento di scavo e movimento terra all'approvazione della Soprintendenza, che potrà richiedere l'esecuzione di indagini diagnostiche e/ o saggi preventivi e/o prospezioni geofisiche e/o carotaggi a carico della committenza, finalizzati all'individuazione di ulteriori resti di strutture e/o stratificazioni, o in alternativa assistenza archeologica in corso d'opera.

3. Resta ferma l'applicazione su tutto il territorio delle disposizioni in materia stabilite dalla normativa vigente e in particolare:
   - Le ricerche archeologiche e, in genere, le opere per il ritrovamento delle cose indicate all'articolo 10 in qualunque parte del territorio nazionale sono riservate al Ministero che può darle in concessione (Art. 88 e ss. del D.Lgs. 42/2004).
   - Qualora in qualsiasi modo si verificassero scoperte archeologiche, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (art. 90 e ss. D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. L'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche potrebbe comportare l'imposizione di varianti progettuali in caso di opere di trasformazione del territorio e del suolo, nonchè l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutel
4. Per i lavori pubblici o di interesse pubblico sottoposti alla normativa stabilita dal D.Lgs. 36/2023 restano ferme le disposizioni stabilite all'art. 41 c. 4, secondo le modalità stabilite nell'allegato 1.8 del medesimo D. Lgs. (Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico).

Titolo VII Componenti di rilevanza storico-paesaggistica

Art. 55 Area di pertinenza del centri antichi di Bucine, Levane e Ambra (strutture urbane)

1. Le aree di pertinenza dei centri antichi di Levane, di Bucine e di Ambra, così come individuate dal PTCP di Arezzo, coincidono con gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici individuati dal Piano Strutturale ai sensi dell'art. 66 della L.R. 65/2014 e costituiscono l'intorno territoriale contiguo degli ambiti urbani di maggior rilievo nel quale si devono salvaguardare gli assetti storicamente consolidati ed escludere la nuova occupazione di suolo non edificato. Il PTCP di Arezzo identifica il centro di Ambra anche come aggregato, con la relativa area di pertinenza, per la quale si applicano anche le disposizioni del successivo art. 56.
2. In tali aree sono da favorire il recupero dei manufatti di valore storico, architettonico e documentario e la conservazione delle colture e delle sistemazioni agrarie tradizionali, della viabilità e delle testimonianze storiche, dei percorsi campestri e dei sentieri, oltre che la vegetazione non colturale, siepi e filari, nuclei arborati e le formazioni vegetali di interesse paesaggistico.
3. La realizzazione di annessi rurali e l'installazione di manufatti aziendali agricoli e di manufatti per l'agricoltura amatoriale dovrà garantire la minima visibilità e esposizione dalla campagna circostante e ove opportuno adottare soluzioni per riqualificare il paesaggio urbano di margine, senza intaccare gli elementi di maggior pregio di cui al precedente comma, anche attraverso l'introduzione di fasce arboree e/o arbustive.

Art. 56 Ambiti di pertinenza dei nuclei storici - Aree di pertinenza degli aggregati

1. Gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici individuati dal PS, ai sensi dell'art. 66 della L.R. 65/2014, coincidono con le aree di pertinenza degli aggregati, così come individuate dal PTCP di Arezzo; tali aree sono sottoposte a particolare normativa di tutela, sia in relazione al contesto paesaggistico, sia in considerazione del valore intrinseco dell'aggregato stesso. Il PTCP classifica infatti tali aree sulla base dei diversi gradi di permanenza dei valori paesaggistici dell'intorno e dell'integrità e valore architettonico della loro struttura edilizia.
2. Nelle aree di pertinenza degli aggregati o nuclei storici, a prescindere dalla classificazione di valore effettuata dal PTCP, eventuali nuovi annessi agricoli sono ammessi tramite P.A.P.M.A.A. con valore di piano attuativo che dimostri che non è possibile o che non è opportuna una diversa localizzazione e con modalità architettoniche coerenti, anche al fine di riqualificare il paesaggio urbano di margine e senza intaccare gli elementi di maggior pregio della tessitura agraria presenti e nel rispetto dei criteri specificati dallo stesso PTCP di Arezzo e delle seguenti ulteriori prescrizioni:
   a) i nuovi annessi agricoli dovranno essere realizzati in contiguità con l'insediamento esistente, secondo un assetto planimetrico che porti alla costituzione di un vero e proprio nucleo edificato, permettendo il miglior uso della viabilità esistente e rispettando i criteri insediativi di cui al successivo art. 1001;
   b) si dovranno prevedere sistemazioni a verde coerenti con il contesto, anche al fine di rafforzare gli ecosistemi e la permeabilità ecologica.

   Laddove siano presenti edifici o manufatti sottoutilizzati o dismessi, privi di valore storico, oppure porzioni di complessi - un tempo a servizio dell'agricoltura - comunque privi d'interesse tipologico-documentale, si dovrà procedere prioritariamente al loro recupero o al loro ampliamento.
3. In rapporto alla coerenza con l'intorno e al suo valore riconosciuto, l'area di pertinenza del nucleo storico di Cennina, coincide anche con l'intorno territoriale individuato dal PS per le aree di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 4, comma 2, lett. c) della Disciplina dei beni paesaggistici del PIT-PPR; in tale area è esclusa ogni altra forma di nuova edificazione e non sono inoltre consentiti i manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti del suolo, di cui al successivo art. 94, limitatamente ai manufatti prefabbricati e le strutture a tunnel; non solo altresì consentiti l'agriturismo in spazi aperti, di cui al successivo art. 95, mentre i manufatti per l'agricoltura amatoriale sono consentiti nei limiti di 20 mq. Le stesse disposizioni devono essere osservate per le aree di pertinenza degli aggregati - o nuclei

storici di Badia a Ruoti, Montebenichi, Gavignano, Pogi Alto, San Leolino, Pietraviva, podere Lupinari e Casalone, Ponticelli, Rapale, Solata, Sogna, Torre di Mercatale, fatte salve le possibilità di intervento previste dal PO all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dal PS.

4. Negli altri aggregati di Capannole, Castiglion Alberti, Duddova, Tontenano, Vepri, San Martino, Vicchiarella, San Pancrazio e Villa, in relazione alla presenza di valori architettonici e urbanistici di non assoluta rilevanza o per la compromissione dei valori paesaggistici riconosciuti, sono invece consentiti nuovi annessi e manufatti aziendali di cui al successivo art. 94, compresi manufatti prefabbricati per il rimessaggio e le strutture a tunnel; è altresì consentita l'installazione di manufatti amatoriali, di cui ai successivi artt. 96 e 97.
5. Nelle aree di pertinenza di cui al presente articolo, negli interventi sono inoltre prescritti la conservazione integrale, il recupero e la ricostruzione delle sistemazioni agrarie esistenti a terrazzi e ciglioni, con possibilità, in caso di grave degrado o manifesta impossibilità ad eseguire le lavorazioni agricole in sicurezza, di sviluppare tipi di sistemazione diversi, purché funzionalmente efficaci e paesaggisticamente compatibili; dovrà altresì essere salvaguardata e valorizzata la presenza di eventuali sistemazioni colturali tradizionali (es. filari di vite arborata, alberi isolati, etc.). Detti interventi di miglioramento e ripristino saranno considerati interventi di miglioramento ambientale ai fini della redazione dei P.A.P.M.A.A.
6. In tutte le aree di pertinenza degli aggregati e nuclei storici non è inoltre consentito realizzare:
   - nuovi edifici per abitazioni rurali;
   - nuovi annessi per attività da parte di aziende che non raggiungono i requisiti minimi per il programma aziendale o non collegabili alle superfici minime fondiarie da coltivare;
   - impianti fotovoltaici e in posizioni tali da alterare la percezione dello stesso nucleo o aggregato; in ogni caso non sono ammessi gli impianti fotovoltaici a terra che non siano per autoconsumo;
   - nuove recinzioni in riferimento all'area di resede dei complessi edilizi, disciplinate al successivo art. 87, mentre nel rispetto delle condizioni del successivo art. 101 sono sempre consentite quelle strettamente funzionali all'attività delle aziende agricole.
7. Nelle aree di pertinenza degli aggregati o nuclei storici sono consentite le piscine interrate pertinenziali di edifici turistico-ricettivi o di strutture agrituristiche, alle condizioni di cui al successivo art. 87, mentre sono escluse le piscine ad uso privato residenziale.

Art. 57 Aree di pertinenza delle ville e dei giardini e degli edifici specialistici

1. Le aree di pertinenza delle ville, così come individuate dal PTCP di Arezzo, che le sottopone a particolare normativa di tutela paesaggistica, non possono essere modificate in modo che sia arrecato pregiudizio ai valori paesaggistici ed al rapporto consolidato tra territorio aperto e insediamenti.
2. Nelle aree di pertinenza delle ville e degli edifici specialistici, individuate nelle tavole del P.O. in coerenza con il PS, sono da conservare la tessitura e le sistemazioni agrarie tradizionali, la rete scolante, la viabilità storica, i percorsi di valore paesistico percettivo e la vegetazione non colturale connessi all'insediamento della villa. Per le aree di pertinenza destinate a giardini, orti, aie, corti, piazzali lastricati e resedi, il presente PO prescrive il mantenimento e il ripristino degli assetti originari, anche attraverso opere di demolizione di manufatti incongrui. Va inoltre conservata la unitarietà degli spazi esterni con le loro sistemazioni differenziate, le recinzioni, le alberature di corredo. Sono altresì esclusi il loro frazionamento e la separazione fisica tra edifici e spazi aperti limitrofi, tale da alterare il rapporto storicamente consolidato tra questi.
3. Nell'area di pertinenza delle ville e degli edifici specialistici non è comunque consentito realizzare:
   - nuovi edifici per abitazioni rurali;
   - strutture a tunnel e telonate in genere e manufatti prefabbricati di cui al successivo art. 94;
   - nuovi annessi per attività da parte di aziende che non raggiungono i requisiti minimi;
   - nuove attività e strutture per l'agriturismo in spazi aperti, di cui al successivo art. 95;
   - manufatti amatoriali, di cui agli articoli 96 e 97;
   - manufatti per escursionismo e per attività venatorie, di cui a successivi artt. 98 e 99;

- impianti fotovoltaici a terra che non siano per autoconsumo e limitatamente agli edifici e complessi generatori alle condizioni di cui al precedente art. 35, comma 2;
- nuove recinzioni in riferimento all'area di resede dei complessi edilizi, disciplinate al successivo art. 87, mentre, nel rispetto delle condizioni del successivo art. 101 sono sempre consentite quelle strettamente funzionali all'attività delle aziende agricole.

4. Nelle aree di pertinenza delle ville sono consentite le piscine interrate pertinenziali di edifici turistico-ricettivi o di strutture agrituristiche, alle condizioni di cui al successivo art. 87, mentre sono escluse le piscine ad uso privato residenziale.

Art. 58 Viabilità minore di matrice storica e opere di corredo

1. I tracciati della viabilità minore, riconosciuti quali elementi patrimoniali di particolare significato identitario e tra queste, in particolare, le strade bianche, rappresentano un patrimonio da tutelare nella sua integrità e consistenza.
2. Gli interventi che interessano la viabilità minore 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. Fermo restando quanto definito al precedente comma nel caso di tracciati appartenenti alla viabilità minore di matrice storica, per le strade bianche si dovranno osservare le ulteriori prescrizioni e gli indirizzi seguenti.
   - 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.
   - 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.
4. 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.

Art. 59 Tratte stradali di interesse paesistico-percettivo e aree contermini

1. Le strade di valore paesistico-percettivo, come individuate dal PS, in conformità con il PTCP della Provincia di Arezzo, costituiscono un patrimonio da tutelare nella sua integrità e consistenza e da mantenere in condizioni di fruibilità, garantendone l'accessibilità. La localizzazione dei tratti della viabilità principale e dei punti lungo tali percorsi connotati da visuali panoramiche di particolare rilevanza paesaggistica è riportata nelle Tavole di progetto del PO in scala 1:10.000.
2. Nei punti di particolare rilievo per panoramicità dovranno essere accuratamente tutelate le aperture visuali, evitando la realizzazione di opere che le ostacolino 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. Nelle "aree contermini alle strade di valore paesistico-percettivo":

- deve essere mantenuta, per quanto possibile, la suddivisione dei campi e gli elementi arborei e arbustivi della alberata toscana;
- l'introduzione di specie vegetali deve tenere conto delle relazioni paesaggistiche presenti dimostrando la coerenza al contesto storico-culturale e a quello ecologico;
- non sono ammessi gli impianti agrivoltaici e quelli fotovoltaici a terra che non siano per autoconsumo;
- non è consentita la cartellonistica e le altre strutture a carattere pubblicitario.

3. 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 di interesse paesistico-percettivo e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile.

Art. 60 I contesti fluviali

1. I contesti fluviali comprendono, quali elementi di connessione ambientale, i corsi d'acqua che svolgono un importante ruolo di equilibrio ambientale e di fornitura di servizi ecosistemici.
2. Per gli elementi e le aree comprese nei contesti fluviali la tipologia e l'entità delle forme di tutela sono strettamente correlate ai caratteri di naturalità del tratto del corso d'acqua e alla specifica funzionalità in termini di connessione ecologica; più in generale le azioni devono tenere in considerazione il concetto di continuum fluviale privilegiando, ove non in contrasto con la necessità primaria di salvaguardia dal rischio idraulico, interventi di ripristino delle sponde e di rinaturalizzazione degli alvei, con l'eliminazione graduale degli elementi artificializzazione e di frammentazione.
3. Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, in queste aree non sono ammessi:
   - interventi di trasformazione dello stato dei luoghi che compromettano i caratteri e i servizi ecosistemici che queste aree garantiscono; sono vietati in particolare gli interventi che incidano negativamente sull'integrità complessiva e l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita dalla vegetazione ripariale e da altri elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, etc.) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, ecc.);
   - interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con la specifica normativa in materia; eventuali interventi in tale contesto devono porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi devono altresì garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.
4. Gli interventi dovranno favorire il loro riassetto e la loro riqualificazione, anche ai fini del mantenimento ed il ripristino degli equilibri ambientali, in particolare quelli riferiti al rischio idraulico, oltre che per il miglioramento complessivo del paesaggio urbano e periurbano. Sono per questo favoriti l'incremento di filari alberati e in generale delle masse arboree, finalizzati alla riqualificazione dei margini edificati e alla mitigazione di impatti sulle risorse ambientali e sulla qualità della vita dei residenti .
5. Nei territori di protezione esterna (area contigua) della riserva naturale regionale Valle dell'Inferno e Bandella non sono ammessi interventi di trasformazione che compromettano in modo significativo i valori e le funzioni ecologiche e paesaggistiche. In queste aree si dovrà favorire il potenziamento delle fasce di vegetazione lungo i corsi d'acqua e garantire il contenimento delle specie invasive a vantaggio di quelle proprie e tipiche del contesto.

Art. 61 Geotopi

1. Le aree che comprendono i geotopi di valore monumentale e di valore rilevante individuati dal PTC di Arezzo, rappresentate nelle Tavole di progetto del PO in scala 1:10.000, devono essere tutelate e sono per questo vietati:
   a) la realizzazione di nuovi edifici, ad eccezione degli annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi tramite PAPMAA e solo nel caso in cui all'interno delle aree individuate come geotopi sia già presente il centro aziendale agricolo e comunque nel caso in cui non sia possibile una loro diversa collocazione, da dimostrare mediante specifica relazione agronomica; non sono in ogni caso ammesse nuove residenze rurali;
   b) l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici, nonché i prelievi di tali elementi, salvi quelli effettuati per motivi di ricerca e di studio da soggetti pubblici istituzionalmente competenti;
   c) l'asporto di materiali e i movimenti di terra che non siano strettamente finalizzati a lavorazioni agricole e ad interventi di ripristino ambientale.
2. Interventi di valorizzazione per il godimento collettivo delle aree interessate da geotopi consistenti in sentieristica di accesso e relativa segnaletica possono essere realizzati nel rispetto della conservazione del valore ecologico e del corretto inserimento paesaggistico.
3. Nelle aree dei geotopi di valore monumentale e rilevante individuate dal PTCP e confermati dal PS, sono consentiti esclusivamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente svolti all'interno delle aree di pertinenza di cui al successivo art. 87, comma 1, comunque nei limiti della disciplina di intervento attribuita dal PO; sono altresì consentiti manufatti e strutture finalizzati alla gestione ed al funzionamento degli impianti tecnologici dei servizi pubblici o di interesse pubblico.

Art. 62 Formazioni vegetali e specie tipiche, alberi monumentali

1. A garanzia di un corretto inserimento paesistico negli interventi consentiti dal PO si deve fare riferimento alle formazioni vegetali e alle specie tipiche.
2. Sono specie tipiche dei contesti urbani il Leccio e il Tiglio ed inoltre il Platano, il Bagolaro e gli Aceri ornamentali ed altre specie quali peri e ciliegi ornamentali. Nella ristrutturazione di filari urbani esistenti e nei casi di nuovo impianto dovranno essere particolarmente curati la forma e la dimensione delle aree permeabili di impianto, privilegiando la messa a dimora su aiuola continua non pavimentata. In presenza di elementi che non consentano la realizzazione dell'aiuola continua, si dovrà prevedere al piede delle piante una superficie non pavimentata coperta con un grigliato.
3. A titolo esemplificativo sono tipiche degli ambienti agricoli, naturali e seminaturali le seguenti specie arboree: acero campestre (*Acer campestre*), acero minore (*Acer monspessulanum*), carpino nero (*Ostrya carpinifolia*), carpino bianco (*Carpinus betulus*), cerro (*Quercus cerris*), roverella (*Quercus pubescens*), leccio (*Quercus ilex*), cipresso (*Cupressus sempervirens*), gelso (*Morus nigra*), noce (*Juglans regia*), ontano nero (*Alnus glutinosa),* 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*), e ontano nero (*Alnus glutinosa*). Nella progettazione si suggerisce di evitare la banalizzazione del disegno con esteso impianto di cipressi e specie non coerenti con il contesto rurale. È comunque da escludere l'impiego di specie alloctone a sviluppo invasivo quali *Ailanthus altissima* e *Robinia preudoacacia* e altre specie aliene, che dove presenti dovranno preferibilmente essere sostituite.

   Sono specie autoctone o tipiche per siepi arboreo-arbustive: prugnolo (*Prunus spinosa*), biancospino (*Crataegus monogyna*), ligustro (*Ligustrum vulgare*), viburno (*Viburnum lantana*) lentaggine (*Viburnum tinus*), alloro (*Laurus nobilis*), fusaggine (*Euonymus europaeus*), piracanta (*Pyracantha coccinea*) e mirto (*Myrtus communis*) anche in consociazione con l'olmo (*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.

4. In tutto il territorio comunale è istituito il divieto di abbattimento delle querce camporili (Quercus pubescens), salvo eventuale nulla osta dell'Autorità competente.
5. A seguito di una richiesta di abbattimento, vige l'obbligo di sostituzione di un'alberatura, la cui messa a dimora potrà avvenire nel solito luogo o in alternativa, previo accordo scritto con il Comune, in una diversa area di proprietà pubblica.

Parte II GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

Titolo VIII Territorio urbanizzato

Capo I Articolazione del territorio urbanizzato e discipline generali

Art. 63 Tessuti delle aree urbane

1. Il territorio urbanizzato del Comune di Bucine, definito ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014, in applicazione degli indirizzi e delle indicazioni per le azioni della III Invariante del PIT-PPR, è articolato nei seguenti tessuti o ambiti urbani, riportati nelle Tavole del P.O. (la sigla dell'ambito è posizionata in basso a sinistra rispetto al centroide del poligono a forma di rombo di colore nero):
   - I centri antichi e gli addensamenti lineari (U1)
   - I tessuti consolidati lineari (U2)
   - I tessuti residenziali in aggiunta (U3)
   - I tessuti residenziali unitari (U4)
   - Le piastre produttive specializzate (U5)
   - Le aree miste artigianali (U6).
2. Il Piano Operativo individua inoltre come verde privato (rappresentato con specifica campitura nelle tavole di progetto del PO e dalla sigla VR) le aree verdi che non fanno parte di lotti edificati e che costituiscono parte integrante del sistema del verde urbano e concorrono a incrementare le prestazioni ecologiche in ambito urbano.
3. Per ciascun tessuto o ambito sono stabilite regole per quanto riguarda usi ed interventi, fatto salvo quanto esplicitamente indicato nelle Tavole di progetto del PO 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 di ciascun tessuto o ambito, oltre alle destinazioni d'uso da considerare compatibili e prevalenti negli articoli di riferimento, sono sempre consentite, compatibilmente alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio, le destinazioni d'uso per spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, di cui al precedente art. 15.
5. All'interno di ciascun ambito, in ragione delle caratteristiche morfologico-insediative dei diversi contesti, sono altresì definite le tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio ammesse e i relativi obblighi di adeguamento agli standard di urbanistica commerciale (parcheggi per la sosta stanziale e di relazione). Sono sempre fatti salvi gli esercizi commerciali al dettaglio esistenti e gli interventi per essi consentiti sul patrimonio edilizio esistente.
6. All'interno di ciascun ambito, per gli interventi edilizi ed urbanistici previsti, devono essere sempre osservate le disposizioni di cui al Titolo IV delle presenti NTA in materia di sostenibilità degli interventi e qualità degli assetti insediativi.

Art. 64 Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali degli edifici nelle aree urbane

1. Gli interventi di sistemazione ed attrezzatura degli spazi esterni pertinenziali sono riferiti alle aree che costituiscono pertinenza degli edifici all'interno degli ambiti urbanizzati.
   Essi devono essere finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale. In particolare gli interventi sugli spazi aperti (giardini, aie, orti, cortili, ecc.) di edifici e complessi di matrice storica, nei tessuti di antico impianto e nei resede di pertinenza di fabbricati con disciplina di intervento t1, t2 e t3, 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, muri a retta ed altre opere murarie, siepi ed

altre singolarità vegetali. Nel rifacimento e la manutenzione degli stessi si deve prevedere di utilizzare materiali e tecnologie quanto possibile simili a quelli originari.

2. La scelta delle specie arboree ed arbustive a corredo degli spazi pertinenziali dovrà essere sempre orientata alla coerenza con le peculiarità del contesto, dalle condizioni microclimatiche e dalle capacità manutentive, prendendo a riferimento quanto indicato al precedente art. 62. Anche i tappeti erbosi e i bordi dovrebbero essere realizzati evitando effetti dissonanti. Il prato rustico risulta in genere più consono dei prati monospecifici a taglio frequente che necessitano di interventi di irrigazione molto consistenti, che sono per questo da evitare. Gli elementi ornamentali o disegnati dovrebbero essere calibrati in relazione all'importanza dell'edificio evitando di introdurre elementi impropri rispetto al contesto e il territorio circostante.
3. Sono ammesse le pergole fotovoltaiche, ovvero quelle in cui la copertura sia costituita dai moduli e dai relativi sistemi di supporto, con struttura costituita da montanti e travi in legno o metallo e non tamponata, libere da tutti i lati e poste in maniera isolata nel resede di pertinenza, nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 35, comma 5.
4. La realizzazione di piscine è consentita con esclusione dei tessuti U1 e a condizione che per l'approvvigionamento idrico 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.

   Le piscine e i volumi tecnici necessari al loro funzionamento dovranno essere completamente interrati; 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 0,50 ml. Non è comunque consentita la realizzazione di piscine su aree con pendenze maggiori del 10%.

   La costruzione della piscina dovrà inoltre osservare le seguenti prescrizioni:
   - la superficie della vasca non potrà essere superiore a 60 mq. e la profondità non dovrà superare 1,80 ml.;
   - la forma dell'invaso dovrà essere preferibilmente rettangolare ad eccezione dei casi in cui potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra;
   - il rivestimento della vasca dovrà integrarsi con il contesto e scelto nelle tonalità neutre dei colori della sabbia o, preferibilmente, nelle tonalità del verde, dal grigio verde al verde bottiglia, fino al nero;
   - eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 1 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 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.
5. 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 per edifici e complessi con disciplina di intervento 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.
6. Il sistema di illuminazione delle aree di pertinenza dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono 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 in esso collocati e comunque sempre opportunamente schermati verso l'alto.

7. Eventuali fonti, fontanili, lavatoi, pozzi, cisterne e manufatti assimilabili di interesse storico, presenti nei resede anche se non specificamente individuati nelle Tavole del PO sono da considerare soggetti alla disciplina di intervento t2, senza possibilità di mutamento di destinazione d'uso.
8. Esclusivamente nelle aree produttive specializzate U5, nelle aree libere e negli spazi pertinenziali sono consentiti occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

Art. 65 Centri antichi e addensamenti lineari (U1)

1. I tessuti U1 corrispondono ai tessuti di antica formazione e le prime parti della città cresciute in continuità con il nucleo più antico dei centri di Bucine, Ambra, Levane, Badia Agnano, Pietraviva e Badia a Ruoti. Caratterizzano tali tessuti edifici e complessi edilizi di antica formazione di rilevante valore architettonico e storico-documentale, tessuti omogenei di matrice storica, edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti con principi insediativi e caratteristiche tipologiche ed architettoniche generalmente omogenee, pur avendo subito parziali alterazioni rispetto alle caratteristiche originarie. Nel loro complesso si presentano come accrescimenti urbani intorno al nucleo più antico del centro che poi si sviluppano lungo le strade principali.
2. Per gli edifici ed i relativi spazi aperti appartenenti a quest'ambito il P.O. consente, salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo, la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).
3. All'interno dei tessuti U1, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono da considerare compatibili e prevalenti le seguenti destinazioni d'uso:
   - residenziale
   - artigianale di servizio, ovvero la sotto categoria b2
   - commerciale al dettaglio, limitatamente alle sotto categorie c1 e c2
   - turistico-ricettiva limitatamente alle tipologie d1, d2, d5 e d6, come definite all'art. 11 delle presenti Norme
   - direzionali e di servizio;
   - spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

   Il mutamento verso le altre destinazioni d'uso – riferite alle categorie funzionali di cui al precedente art. 8 – è ammesso esclusivamente per le unità immobiliari che non siano al piano terra, al piano interrato e al piano seminterrato e comunque ai soli fini di uniformare la destinazione a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile; non è comunque ammesso per un intero immobile, ancorché costituito da una sola unità immobiliare.
4. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 35 mq. Qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. 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 abitativa; in tali casi il cambio d'uso verso la destinazione residenziale è consentito solo per annettere locali di servizio alla residenza, quali cantine, ripostigli, lavanderie e altri spazi accessori, legando a unità immobiliari residenziali spazi prima destinati ad altri usi, oppure per ripristinare la tipologia originaria o un precedente uso residenziale.
5. Il tessuti U1 sono ambiti dove privilegiare la pedonalità e la qualificazione degli spazi pubblici e dove pertanto, in caso di frazionamento e di mutamento della destinazione d'uso, non comporta il reperimento dei parcheggi privati per la sosta stanziale. Anche nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso la funzione commerciale per esercizi di vicinato (c1 e c2) non è comunque richiesto l'adeguamento agli standard di urbanistica commerciale, relativi al parcheggio di relazione ed alla sosta stanziale, prescritti dalle direttive regionali.

Art. 66 I tessuti consolidati lineari (U2)

1. I tessuti U2 comprendono gli insediamenti prevalentemente di impianto recente e caratterizzati da tipologie miste, alle quali corrisponde spesso anche la presenza di più funzioni, oltre a quella prevalentemente residenziale, legate anche alla collocazione lungo i tracciati viari più importanti.
2. Per gli edifici ed i relativi spazi aperti appartenenti a quest'ambito il P.O. consente, salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo, la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).
3. Per le peculiari caratteristiche tipologiche e architettoniche, all'interno dei tessuti U2, si differenziano le categorie funzionali ammesse dal PO, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, nei tessuti individuati come U2 sono da considerare compatibili e prevalenti le seguenti destinazioni d'uso:
   - residenziale
   - artigianale di servizio, ovvero la sotto categoria b2
   - commerciale al dettaglio, limitatamente alle sotto categorie c1 e c2
   - turistico-ricettiva limitatamente alle tipologie d1, d2, d5 e d6, come definite all'art. 11 delle presenti Norme
   - direzionali e di servizio
   - spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

   Il mutamento verso le altre destinazioni d'uso – riferite alle categorie funzionali di cui al precedente art. 8 – è ammesso esclusivamente per le unità immobiliari che non siano al piano terra, al piano interrato e al piano seminterrato e comunque ai soli fini di uniformare la destinazione a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile; non è comunque ammesso per un intero immobile, ancorché costituito da una sola unità immobiliare.
4. In ogni fabbricato esistente nei tessuti U2 eventuali nuove e 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. 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 abitativa; in tali casi il cambio d'uso verso la destinazione residenziale è consentito solo per annettere locali di servizio alla residenza, quali cantine, ripostigli, lavanderie e altri spazi accessori, legando a unità immobiliari residenziali, spazi prima destinati ad altri usi, oppure per ripristinare la tipologia originaria o un precedente uso residenziale.
5. Sono aree che per le loro caratterizzazione devono contribuire alla valorizzazione estetica e funzionale del contesto urbano. Le porzioni di tessuto insediativo a carattere produttivo presenti necessitano di interventi organici e coordinati di riconversione funzionale e ridefinizione morfologica, finalizzati ad una progressiva sostituzione del costruito esistente in funzione di una sua crescente integrazione con il tessuto residenziale e commerciale presente.
6. In caso di frazionamento e di mutamento della destinazione d'uso, è consentita la monetizzazione degli oneri relativi alle dotazioni di parcheggi privati per la sosta stanziale, come previsto al precedente art. 19, comma 5. La monetizzazione è ammessa anche qualora, in caso di addizioni volumetriche che, in applicazione dei parametri definiti da presente PO, non consentono il raggiungimento della dimensione teorica di un posto macchina (25 mq) e nel casop in cui queste non prevedono contestualmente l'aumento del numero delle unità immobiliari.
7. Nei tessuti U2, nl caso di mutamento di destinazione d'uso verso la funzione commerciale per esercizi di vicinato (c1 e c2) non è comunque richiesto l'adeguamento agli standard di urbanistica commerciale, relativi al parcheggio di relazione ed alla sosta stanziale, prescritti dalle direttive regionali.

Art. 67 Tessuti residenziali in aggiunta (U3)

1. I tessuti U3 comprendono parti recenti dell'insediamento urbano cresciute sulla base di singole iniziative, in genere di modeste dimensioni, che si caratterizzano per la varietà dei tipi edilizi e della suddivisione in

lotti con case mono o plurifamiliari, con variabili spazi di pertinenza privati e comunque con scarse dotazioni collettive. Pur dando luogo a insediamenti prevalentemente lineari, tali tessuti non hanno in genere un rapporto diretto con la strada e si presentano anche per questo poco omogenei, comprendendo parti con diverse densità e tipologie edilizie, che possono comprendere edifici storici o storicizzati ed altri di impianto recente, comunque a carattere singolare.

2. Per gli edifici ed i relativi spazi aperti appartenenti a quest'ambito il P.O. consente, salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo, la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).
3. All'interno dei tessuti U3, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono da considerare compatibili e prevalenti le seguenti destinazioni d'uso:
   - residenziale;
   - artigianale di servizio, ovvero la sotto categoria b2;
   - commerciale al dettaglio, limitatamente alle sotto categorie c1 e c2;
   - turistico-ricettiva limitatamente alle tipologie d1, d2 e d5, come definite all'art. 11 delle presenti Norme;
   - direzionali e di servizio;
   - spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

   Il mutamento verso le altre destinazioni d'uso – riferite alle categorie funzionali di cui al precedente art. 8 – è ammesso esclusivamente per le unità immobiliari che non siano al piano terra, al piano interrato e al piano seminterrato e comunque ai soli fini di uniformare la destinazione a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile; non è comunque ammesso per un intero immobile, ancorché costituito da una sola unità immobiliare.
4. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 60 mq. Qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. 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 abitativa; in tali casi il cambio d'uso verso la destinazione residenziale è consentito solo per annettere locali di servizio alla residenza, quali cantine, ripostigli, lavanderie e altri spazi accessori, legando a unità immobiliari residenziali, spazi prima destinati ad altri usi, oppure per ripristinare la tipologia originaria o un precedente uso residenziale.
5. In caso di frazionamento e ampliamento di edifici industriali e artigianali esistenti (sotocategoria b), o in caso di mutamento di destinazione d'uso verso questa categoria funzionale, è consentita la monetizzazione degli oneri relativi alle dotazioni di parcheggi privati per la sosta stanziale, come previsto al precedente art. 19, comma 5. La monetizzazione è ammessa anche qualora, in caso di addizioni volumetriche anche riferite ad attività commerciali esistenti che, in applicazione dei parametri definiti da presente PO, non consentono il raggiungimento della dimensione teorica di due posti macchina (50 mq).

Art. 68 I tessuti residenziali unitari (U4)

1. I tessuti U4 comprendono le parti della città nate da lottizzazioni o progetti pubblici o privati pianificati, che il piano riconosce come interventi unitari, anche se talvolta possono essere articolati con differenti tipologie edilizie. Seppur di formazione recente, sono da considerarsi definite nell'immagine e nella conformazione.
2. Per gli edifici ed i relativi spazi aperti appartenenti a quest'ambito il P.O. consente, salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo, la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).
3. All'interno dei tessuti U4, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono da considerare compatibili e prevalenti le seguenti destinazioni d'uso:
   - residenziale;

- commerciale al dettaglio, limitatamente alle sotto categorie c1 e c2;
- direzionali e di servizio, limitatamente alla sottocategoria e2;
- spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

Il mutamento verso le altre destinazioni d'uso – riferite alle categorie funzionali di cui al precedente art. 8 – è ammesso esclusivamente per le unità immobiliari che non siano al piano terra, al piano interrato e al piano seminterrato e comunque ai soli fini di uniformare la destinazione a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile; non è comunque ammesso per un intero immobile, ancorché costituito da una sola unità immobiliare.

4. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 60 mq. Qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. Gli interventi previsti dalla disciplina d'intervento t4 nei tessuti U4 hanno l'obiettivo di assicurare la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici e decorativi degli edifici in questione. Per questo gli interventi ammissibili sono limitati alle sole modifiche interne degli edifici, con il divieto di modificazione dei principi compositivi (quali aperture o modificazione delle finestre, degli accessi, dei balconi) e decorativi. È vietato altresì la modificazione delle coperture, la realizzazione di terrazze a tasca sulle falde prospicienti gli spazi pubblici e la modifica o sopraelevazione della gronda. Gli eventuali interventi di volti a cambiare i suddetti elementi dovranno avvenire attraverso un progetto unitario che comprenda tutto il complesso edilizio di riferimento, rispettando comunque la sagoma esistente.
5. Fatte salve le eccezioni individuate nelle tavole del PO, al fine di salvaguardare l'unitarietà dei complessi edilizi, sono subordinati alla redazione di un progetto di inquadramento che comprenda tutto l'edificio di riferimento i seguenti interventi:
   - modifica dei principi compositivi (quali la modifica dei prospetti e delle aperture, degli accessi, dei balconi) e dei caratteri decorativi e di finitura esterni;
   - modifica delle coperture e realizzazione di terrazze a tasca sulle falde prospicienti gli spazi pubblici;
   - realizzazione di addizioni volumetriche.

Art. 69 Le aree produttive specializzate (U5)

1. Le aree produttive U5 corrispondono agli insediamenti specialistici di carattere prevalentemente industriale e artigianale, a ciò destinate dalla pianificazione urbanistica che le ha individuate come aree industriali attrezzate.
2. Per gli edifici specialistici ed i relativi spazi aperti appartenenti a quest'ambito il P.O. consente, salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo, la disciplina di intervento di tipo 6 (t6). Le eventuali unità immobiliari residenziali esistenti osservano la disciplina di intervento di tipo t4, senza possibilità di frazionamento e di addizione volumetrica.
3. All'interno dei tessuti U5, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
   - attività industriali e artigianali;
   - attività commerciali al dettaglio limitatamente alla tipologia c2;
   - attività commerciali all'ingrosso e depositi;
   - turistico-ricettiva limitatamente alle tipologie d1;
   - attività direzionali e di servizio limitatamente alle tipologie e1, e2 ed e3;
   - spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.
4. In caso di frazionamento e di mutamento della destinazione d'uso, è consentita la monetizzazione degli oneri relativi alle dotazioni di parcheggi privati per la sosta stanziale, come previsto al precedente art. 19, comma 5.

Art. 70 Le aree artigianali miste (U6)

1. Le aree U6 comprendono insediamenti urbani di formazione recente e caratterizzati dalla prevalenza della funzione artigianale o industriale spesso integrata con attività commerciali sui fronti strada e un buon livello di accessibilità.
2. Caratterizzano tali tessuti edifici e complessi edilizi a carattere misto, generalmente privi di valore architettonico e/o storico-documentale, ai quali il PO attribuisce la disciplina di intervento di tipo t6 per gli edifici specialistici, mentre per gli edifici residenziali la disciplina di intervento di tipo t5, comunque salvo i casi individuati con apposita sigla differente sulle *Tavole delle discipline del Territorio Urbanizzato*.
3. All'interno delle aree U6, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, sono da considerare compatibili e prevalenti le seguenti destinazioni d'uso:
   - residenziale;
   - attività industriali e artigianali
   - attività commerciali al dettaglio
   - turistico-ricettiva limitatamente alla tipologia d1;
   - attività direzionali e di servizio, con la sola esclusione della tipologia e5, come definita all'art. 13 delle presenti Norme
   - attività commerciali all'ingrosso e depositi
   - spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

   Il mutamento verso le altre destinazioni d'uso – riferite alle categorie funzionali di cui al precedente art. 8 – è ammesso esclusivamente per le unità immobiliari che non siano al piano terra, al piano interrato e al piano seminterrato e comunque ai soli fini di uniformare la destinazione a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile; non è comunque ammesso per un intero immobile, ancorché costituito da una sola unità immobiliare.
3. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che interessino più del 50% delle SE esistenti e nel caso di cambio di destinazione d'uso è richiesta la contestuale realizzazione di sistemazioni a verde nelle parti prospettanti la viabilità pubblica, con alberature e/o siepi.
4. Ai fini della riqualificazione energetica e architettonica degli edifici, pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento non sono da considerare ai fini delle distanze minime dai confini del lotto di proprietà, purché compatibili con la fruibilità degli spazi carrabili.
5. In caso di frazionamento e di mutamento della destinazione d'uso, è consentita la monetizzazione degli oneri relativi alle dotazioni di parcheggi privati per la sosta stanziale, come previsto al precedente art. 19, comma 5.

Art. 71 Le aree verdi non edificate (VR)

1. Il PO individua le aree verdi non edificate comprese nel perimetro del territorio urbanizzato. Sono aree verdi che non fanno parte di lotti edificati e che contribuiscono alla qualità urbana e sono da considerare parte integrante del sistema del verde del territorio urbanizzato e come elementi costitutivi della qualità degli insediamenti. Tali aree concorrono ad incrementare la prestazione ecologica della città, svolgendo un ruolo complementare agli insediamenti e sono gestite al fine di mantenerne i servizi ecosistemici, tra cui la protezione dei suoli e la prevenzione del dissesto idrogeologico, andando ad arricchire il paesaggio di elementi naturali e seminaturali.
2. Gli interventi dovranno favorire il loro riassetto e la loro riqualificazione, anche ai fini del mantenimento ed il ripristino degli equilibri ambientali, in particolare quelli riferiti al rischio idraulico ed alla compensazione della CO_2, oltre che per il miglioramento complessivo del paesaggio urbano e periurbano. Sono per questo favoriti:
   - l'incremento di filari e masse arboree, finalizzati alla riforestazione urbana;

- l'agricoltura periurbana e gli orti sociali e comunque tutte le attività che possano mantenere la manutenzione del territorio e consolidare forme di agricoltura per autoconsumo o di filiera corta, comunque sostenibile;
- la formazione di percorsi con un sistema di collegamenti pedonali e ciclabili a parchi e giardini di quartiere esistenti o previsti;
- interventi di "baulatura" e recupero delle canalizzazioni esistenti, anche potenziandole, anche ai fini della riduzione dei fenomeni di ristagno.

3. Negli spazi verdi non edificati si deve favorire il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

configurazione coerente degli spazi non edificati e valorizzazione degli elementi caratterizzanti della trama fondiaria;

- riqualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale, mediante manutenzione dell'assetto morfologico e della copertura vegetale dei suoli, conservazione e/o recupero degli impianti arborei (garantendo in particolare il mantenimento di eventuali elementi vegetazionali tipici, quali siepi e filari alberati, e favorendo, ove possibile, l'eliminazione di specie infestanti aliene, tra le quali l'Ailanthus altissima, in accordo con la normativa regionale), riordino delle attività insediate, bonifica di eventuali aree di deposito abusive;
- presidio idrogeologico, compresi interventi di manutenzione e ripristino del reticolo idrografico superficiale e della vegetazione ripariale;
- riordino degli assetti insediativi, anche mediante eliminazione di consistenze edilizie di origine abusiva.

4. All'interno di tali aree è vietata qualsiasi forma di nuova edificazione, anche interrata; le aree VR non possono essere pavimentate o rese impermeabili, non è ammessa la trasformazione in giardini di tipo urbano nei casi in cui le aree a verde privato siano a contatto con il territorio aperto e mantengano caratteristiche di ruralità, affinché contribuiscano a svolgere la funzione di transizione come componenti del paesaggio rurale; nel caso siano presenti oliveti consolidati o sistemazioni unitarie e alberature di alto fusto o piante ornamentali di pregio, tali impianti si devono mantenere e reintegrare in esemplari mancanti, morti o ammalorati.

Titolo IX Territorio rurale

Capo I Articolazione del territorio rurale e disposizioni generali

Art. 72 Ambiti del territorio rurale

1. Ai sensi di legge, al territorio rurale appartengono le parti del territorio comunale esterne al perimetro del territorio urbanizzato, individuato come previsto dall'art. 4 della L.R. 65/2014 e s.m.i.. 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.
2. Il territorio rurale è articolato dal PO sulla base dell'insieme degli elementi caratterizzanti riconosciuti attraverso la lettura delle Invarianti del PIT-PPR, come recepite ed approfondite dal Piano Strutturale. Tale articolazione fa in particolare riferimento all'individuazione della struttura agraria e della struttura ecosistemica, distinguendo quindi, ai fini dell'applicazione delle discipline del presente Titolo, i seguenti ambiti:
   - R1 Val d'Ambra e prime pendici collinari
   - R2 Pedecollina vitata
   - R3 Propaggini del Chianti
   - R4 Colli aretini
   - R5 Aree periurbane

   Gli ambiti sono 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).

Art. 73 Ambito Val d'Ambra e prime pendici collinari (R1)

1. L'ambito R1 comprende le aree di fondovalle del Torrente Ambra e dei relativi piani alluvionali e le prime pendici collinari. La valle dell'Ambra è interessata dalle principali infrastrutture viarie, opere per la mitigazione del rischio idraulico, e insediamenti incluso il Centro del Capoluogo. I suoli sono fertili, ben sviluppati e profondi. Le colture più diffuse sono le erbacee annuali tipiche dei seminativi, prati e, sui margini, vigneti specializzati con una tessitura agraria media e ampia. Si rilevano in prossimità degli abitati appezzamenti organizzati ad orti di tipo amatoriale e colture erbacee più estensive. L'infrastrutturazione ecologica è buona sono presenti macchie, isole, alberi isolati capillarmente e diffusamente inseriti nel tessuto dei coltivi.
2. Nell'ambito R1 sono considerati miglioramenti ambientali prioritari Il recupero e mantenimento di vegetazione non colturale e ripariale con funzione di rete ecologica, il mantenimento in efficienza delle sistemazioni idraulico agrarie di pianura e della loro capacità di invaso e scolo e la gestione dei terreni in abbandono con ricolonizzazione arborea e arbustiva.
3. Nell'ambito R1 non sono consentiti;
   - la realizzazione di nuove strutture per servizi igienici e volumi tecnici a servizio delle attività di agricampeggio.

Art. 74 Ambito della Pedecollina vitata (R2)

1. L'ambito R2 della Pedecollina vitata si estende sui pianalti a nord ovest della valle dell'Ambra fino alla fascia pedecollinare di Mercatale e alle propaggini dei Monti del Chianti. È caratterizzato da ripiani coltivati disposti in tessere intorno alle fattorie e ai nuclei appoderati, l'acclività è moderata con vigneti disposti in mosaico con oliveti, seminativi e pascoli. La maglia è fitta o media con ciglionamenti diffusi e una buona infrastrutturazione ecologica con alberi sparsi, macchie, siepi e boschetti e una presente rete scolante.
2. Nell'ambito R2 sono considerati miglioramenti ambientali prioritari il mantenimento o il ripristino di un mosaico colturale e paesaggistico diversificato, la manutenzione della funzionalità delle sistemazioni idraulico agrarie e della regimazione delle acque. Da incentivare il recupero degli oliveti e dei paesaggi

rurali e pastorali storici interessati da abbandono e processi di rinaturalizzazione, il mantenimento e recupero della sentieristica.

3. Nell'ambito R2 non sono consentiti;
   - la realizzazione di nuove abitazioni rurali;
   - la realizzazione di nuove strutture per servizi igienici e volumi tecnici a servizio delle attività di agricampeggio;
   - manufatti per l'escursionismo;
   - manufatti per cacciatori.

Art. 75 Ambito Propaggini del Chianti (R3)

1. L'ambito R3 si estende nelle zone collinari e alto collinari che si sviluppano nella zona ovest del territorio comunale verso i Monti del Chianti e presenta versanti ripidi e alle quote più alte severe limitazioni alla coltivazione per le elevate pendenze e un paesaggio prevalentemente boscato. Nelle zone collinari, sui poggi e intorno agli aggregati soo presenti oliveti, terrazzamenti e ciglionamenti delle ultime propaggini dei monti del Chianti. Il bosco è caratterizzato da una prevalenza di specie quercine, da cedui di castagno e sporadici rimboschimenti di pini e conifere. Sono presenti nuclei abitati e poderi sparsi e isole di coltivi (piccoli oliveti, vigneti, seminativi), recuperati in parte e, altrove, interessati da fenomeni di abbandono e da stadi diversi di rinaturalizzazione. La viabilità minore vicinale, interpoderale e forestale è diffusa e talvolta in degrado o disuso.
2. Nell'ambito R3 sono considerati miglioramenti ambientali prioritari la manutenzione ed il ripristino delle sistemazioni idraulico agrarie e idraulico forestali, le sistemazioni terrazzate, il recupero degli oliveti e dei paesaggi rurali e pastorali storici interessati da abbandono e da processi di rinaturalizzazione, il recupero dei castagneti da frutto e il recupero della viabilità in disuso, finalizzato alla implementazione della rete sentieristica.
3. Nell'ambito R3 non sono consentiti;
   - la realizzazione di nuove strutture per servizi igienici e volumi tecnici a servizio delle attività di agricampeggio.

Art. 76 Ambito Colli aretini (R4)

1. L'ambito R4 si estende nelle zone collinari e alto collinari disposte a est del territorio comunale. Nella parte a nord dell'ambito le limitazioni alla coltivazione sono meno severe e in alternanza con la matrice boscata sono presenti appezzamenti coltivati a oliveto e vigneto a maglia media. Nella zona sud est il paesaggio è più aspro, le colline raggiungono quote più elevate e il bosco prevale. Sono presenti nuclei abitati e poderi sparsi, isole di coltivi (piccoli oliveti, vigneti, seminativi) in parte recuperati e alcuni soggetti ad abbandono colturale, con una densità insediativa bassa o molto bassa. La viabilità minore vicinale, interpoderale e forestale è diffusa e talvolta in disuso.
2. Nell'ambito R4 sono considerati miglioramenti ambientali prioritari la manutenzione ed il ripristino delle sistemazioni idraulico agrarie e idraulico terrazzate e forestali, il recupero degli oliveti e dei paesaggi rurali e pastorali storici interessati da abbandono e da processi di rinaturalizzazione e il recupero della viabilità in disuso, finalizzato alla implementazione della rete sentieristica.
3. Nell'ambito R4 non sono consentiti;
   - la realizzazione di nuove strutture per servizi igienici e volumi tecnici a servizio delle attività di agricampeggio.

Art. 77 Aree periurbane (R5)

1. L'ambito R5 è disposto a corona intorno all'emergenza del Capoluogo di Bucine. É costituito da aree agricole talvolta intercluse o disposte intorno all'edificato che comprendono vigneti, seminativi, prati, oliveti e una buona infrastrutturazione ecologica lungo i corsi d'acqua. La maglia agraria tende a farsi più fitta e i corpi idrici che attraversano il morfotipo in direzione nord sud, rappresentano elementi della rete

ecologica. Si rilevano fenomeni di abbandono, usi per attività connesse, amatoriali e sportive compatibili con il contesto. Da tutelare il disegno della maglia agraria.

2. Nell'ambito R5 sono considerati miglioramenti ambientali gli interventi che mantengono o ripristinano le sistemazioni idraulico agrarie, la vegetazione non colturale tipica della maglia agraria e gli altri elementi caratteristici del paesaggio agrario tradizionale (filari, alberature, siepi, muri a secco), salvaguardando le fasce ripariali e la rete ecologica lungo i corpi idrici.
3. Nell'ambito R5 non sono consentiti;
   - la realizzazione di nuove abitazioni rurali;
   - la realizzazione di nuove strutture per servizi igienici e volumi tecnici a servizio delle attività di agricampeggio.

Art. 78 Disposizioni generali per il territorio rurale

1. In tutto il territorio rurale devono essere mantenuti e ove possibile ripristinati nei loro caratteri formali e funzionali, di presidio idrogeologico e come elementi di qualificazione del paesaggio agrario:
   - 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 e la presenza di stagni ed invasi;
   - la viabilità poderale ed interpoderale;
   - le siepi arboreo arbustive;
   - i filari arborati e gli alberi 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. 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 dettagliata individuazione e descrizione. Il progetto, oltre a garantire gli interventi di mantenimento e/o recupero delle emergenze paesaggistiche e delle formazioni vegetali di pregio, dovrà prevedere la manutenziuone delle aree aperte e l'eliminazione degli elementi decontestualizzati e di degrado.
2. Negli interventi dovrà essere sempre garantita la conservazione di tutti i manufatti storici minori quali tabernacoli, fonti, lavatoi, pescaie, cisterne, pozzi, forni, fontane, cippi, lapidi, sculture, edicole e simili, muri di sostegno, siepi, cancellate e pavimentazioni storiche, nonché la manutenzione ed il ripristino di siepi ed altri elementi vegetali e di arredo.
3. È 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.

   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 colturali o sistemazioni del terreno.
4. La collocazione di parcheggi a raso ad uso privato nel territorio rurale, nonché le relative viabilità di accesso, non devono modificare i tracciati della viabilità storica, né incidere sui suoi caratteri formali e compositivi, devono essere inseriti rispettando l'orientamento e la disposizione della maglia agraria, essere realizzati esclusivamente in terra battuta, stabilizzato o comunque con soluzioni tecniche permeabili equivalenti compatibili con il contesto rurale, eventualmente ombreggiati con l'uso di specie arboree tipiche del contesto.
5. In tutto il territorio rurale, indipendentemente dall'ambito di riferimento, non sono consenti nuovi allevamenti zootecnici intensivi.

6. In tutto il territorio comunale, non sono consentiti gli impianti agrivoltaici ad eccezione che per le aziende agricole e limitatamente alle aree di pertinenza dei centri aziendali e comunque sempre nei limiti dell'autoconsumo e gli impianti fotovoltaici a terra che non siano finalizzati all'autoconsumo, fatta eccezione che per le "aree idonee" individuate dalla normativa nazionale e regionale.
7. 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.
8. Fatto 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.

Capo II L'insediamento nel territorio rurale

Art. 79 Articolazione degli insediamenti nel territorio rurale e interventi sugli edifici

1. Il Piano Operativo distingue nel territorio rurale, in conformità alle disposizioni della L.R. 65/2014, i seguenti tipi di insediamenti:
   a) i nuclei rurali, che corrispondono ad aggregati di matrice storica, dotati di una peculiare identità e spesso dotati anche di attrezzature e spazi di servizio, per i quali valgono le discipline di intervento individuate nelle Tavole di progetto del PO e ai quali si applicano le specifiche disposizioni di cui al successivo art. 80.
   b) gli edifici e i complessi edilizi censiti nelle "Schede normative degli edifici specialistici, delle ville e dell'edilizia rurale di pregio", che sono stato oggetto di una più dettagliata descrizione e che per questo hanno attribuita una specifica disciplina all'Allegato 1 delle presenti Norme; le tavole di progetto del PO individuano con una linea di colore nero i perimetri delle aree di pertinenza degli edifici e complessi di matrice storica di pregio e/o di valore storico documentale, per i quali si rimanda alle schede normative contenute nell'Allegato 1 delle presenti Norme;
   c) l'insediamento diffuso costituito da altri edifici e complessi edilizi di matrice storica per i quali vale la disciplina di intervento di tipo 3 (t3), con le secifiche del successivo comma 2;
   d) l'insediamento diffuso costituito da altri edifici e complessi edilizi di formazione recente – compresi quelli legittimi esistenti non cartografati – e comunque non caratterizzati da significativo valore, per i quali le Tavole di progetto del PO non riportano una specifica sigla riferita alla disciplina di intervento e per i quali si applicano le disposizioni di cui al successivo comma 3.
2. Nel caso di edifici con disciplina di intervento t3, oltre a quanto specificato al precedente art. 28, sono ammessi anche gli interventi pertinenziali, come definiti all'art. 29, comma 4, previa dimostrazione dell'impossibilità di riutilizzo dei manufatti esistenti, per una Superficie Coperta massima comunque non superiore a 30 mq e purché non in aderenza ad edifici principali e senza alterazioni significative della struttura morfologica dei terreni. L'intervento è consentito previa analisi e valutazione storico-morfologica del complesso architettonico e degli spazi di pertinenza, verificando, tramite simulazioni prospettiche, le possibili alternative e le soluzioni di minore impatto percettivo e alterazione e di maggior coerenza con l'esistente; dovrà, inoltre, essere adeguatamente studiata l'intervisibilità da e verso i valori paesaggistici eventualmente presenti.
3. Nel caso di edifici e complessi edilizi a cui le Tavole del PO non attribuiscono una specifica disciplina di intervento, di cui al precedente comma 1, lett. d), con destinazione d'uso diversa da quella agricola e con riferimento alla data di adozione delle presenti Norme, si devono osservare:
   - per gli edifici con destinazione d'uso residenziale, la disciplina di intervento t4, di cui al precedente art. 29;
   - per gli edifici strumentali agricoli ed ex agricoli e per gli altri edifici con destinazione d'uso non residenziale, a condizione che non mutino la destinazione d'uso verso quella residenziale, la disciplina di intervento t5, di cui al succesivo art. 30;

- per gli edifici strumentali agricoli ed ex agricoli e per gli altri edifici con destinazione d'uso non residenziale che mutano la destinazione d'uso verso quella residenziale, in quanto insistenti nell'area di pertinenza di unità residenziali già esistenti, come specificato al successivo art. 82, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia – come definita dalla disposizioni nazionali e regionali – e di demolizione totale con ricostruzione parziale comunque configurata del volume, purché all'interno del sedime dell'edificio demolito, che potranno essere effettuati con i seguenti limiti di SE in rapporto all'esistente:
  - 100% per i primi 150 mq di SE
  - 50% fino a 300 mq di SE
  - 30% fino a 500 mq di SE
  - 15% oltre i 500 mq di SE

  L'intervento non potrà comunque superare i 300 mq di SE ricostruita e l'altezza dei nuovi edifici non potrà superare i due piani.

  Il progetto di recupero, che sarà orientato al conseguimento di una nuova configurazione spaziale e architettonica adeguata al contesto rurale, dovrà per questo includere le sistemazioni esterne e le misure di riqualificazione paesaggistica del resede interessato, mentre la progettazione dovrà osservare le disposizioni di cui al successivo art. 90 per le nuove abitazioni rurali.
- volumi e manufatti pertinenziali di edifici esistenti, che rimangono tali, seguono le indicazioni del tipo di disciplina di intervento attribuita dal PO all'edificio principale di cui costituiscono accessorio.

4. Nel caso di edifici aziendali a destinazione d'uso agricola a cui non è attribuita una specifica disciplina di intervento dalle Tavole del PO, sempreché non sia previsto il mutamento della destinazione d'uso agricola, allo I.A.P. sono consentiti anche gli interventi di cui all'art. 71 comma 1bis e 2, della L.R. 65/2014, con le seguenti precisazioni:
   a) ampliamenti *una tantum* fino ad un massimo di 100 mc. per ogni abitazione rurale e ampliamenti *una tantum* fino ad un massimo del 10% del volume esistente e comunque non oltre i 300 mc. per gli annessi agricoli; tali ampliamenti sono alternativi a quelli previsti dalle presenti Norme nei tipi di disciplina di intervento di cui al precedente Titolo III;
   b) trasferimenti di volumetrie che non eccedono per ogni singolo edificio aziendale il 20% del volume legittimamente esistente del corpo di fabbrica demolito; i volumi trasferiti non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui al precedente punto a) non è comunque possibile trasferire nuovi volumi nelle aree di pertinenza delle Ville e degli edifici specialistici, di cui all'art. 56 e nelle aree di pertinenza dei Beni immobili destinatari di provvedimento di tutela, di cui all'art. 53 delle presenti NTA. Il trasferimento di volumetrie, che comunque deve avvenire in addizione ad altri edifici aziendali esistenti, non può essere effettuato per gli edifici con disciplina di intervento t2 e t3.

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

Art. 80 Disposizioni specifiche per i nuclei rurali

1. Sono nuclei rurali, come individuati dal Piano Strutturale ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014, gli aggregati di Capannole, Solata, Castello di Sogna, Cennina, Duddova, Gavignano, Montebenichi, Perelli, Pogi Alto, Rapale, San Martino e San Leolino, anche significativamente diversi tra loro, ma comunque caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale e da una stretta relazione con il contesto paesaggistico rurale.
2. Nei nuclei rurali, oltre alla destinazione d'uso per le attività agricole, sono da considerare compatibili e prevalenti le seguenti destinazioni d'uso:
   - residenziale; in ogni fabbricato non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie utile (Su) minore di mq. 35; qualora esistano già unità di SU inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o fuse tra loro, ma non ulteriormente frazionate;
   - artigianale di servizio b2;

- commerciale di vicinato ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande c1 e c2;
- attività turistico ricettive, fatta eccezione per quelle all'aperto (d3);
- attività direzionali e di servizio, limitatamente agli uffici privati a carattere professionale ed alle strutture associative e di servizio nei settori socio-sanitario e culturale (e1);
- spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

Il mutamento verso le altre destinazioni d'uso – riferite alle categorie funzionali di cui al precedente art. 8 – è ammesso esclusivamente per le unità immobiliari che non siano al piano terra, al piano interrato e al piano seminterrato e comunque ai soli fini di uniformare la destinazione a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile; non è comunque ammesso per un intero immobile, ancorché costituito da una sola unità immobiliare.

3. Il mutamento della destinazione d'uso agricola è ammesso solo verso le funzioni elencate al precedente comma 2 e deve perseguire il mantenimento dei caratteri rurali dell'insediamento sotto il profilo tipologico e morfologico.
4. Tutti gli interventi nel resede sono finalizzati alla conservazione ed al miglioramento dei caratteri tipologici degli spazi scoperti (aie, giardini, resede, etc.), recuperando i materiali e gli elementi funzionali tradizionali (pavimentazioni, pozzi, etc.).
5. Il nuclei rurali sono ambiti dove privilegiare la pedonalità e la qualificazione degli spazi pubblici e dove pertanto, in caso di frazionamento e di mutamento della destinazione d'uso, non comporta il reperimento dei parcheggi privati per la sosta stanziale. Anche nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso la funzione commerciale per esercizi di vicinato (c1 e c2) non è comunque richiesto l'adeguamento agli standard di urbanistica commerciale, relativi al parcheggio di relazione ed alla sosta stanziale, prescritti dalle direttive regionali.

Art. 81 Disposizioni sui caratteri degli edifici e complessi di matrice storica e/o di interesse storico testimoniale

1. Negli interventi sugli edifici o sugli spazi aperti compresi all'interno delle aree di pertinenza degli edifici e complessi di matrice storica di pregio e/o di valore storico documentale, con disciplina di intervento t1, t2 e t3, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni di carattere generale:
   a. nel caso in cui sia consentito realizzare nuove aperture o modificare quelle esistenti, queste dovranno avere forme e dimensioni analoghe a quelle degli edifici preesistenti e proporzioni conformi a quelle dell'edilizia circostante (di norma rettangolari con asse maggiore verticale); non dovrà essere alterato sostanzialmente l'impaginato presente (sia esso regolare o irregolare) e dovrà essere garantito il mantenimento di adeguati maschi murari; le nuove aperture non dovranno comunque interessare parti staticamente rilevanti delle murature (cantonali, incroci a T, ecc.);
   b. le griglie in laterizi solitamente presenti nelle aperture dei fienili dovranno essere mantenute; sarà comunque consentito il tamponamento parziale o totale all'interno, purché ciò non renda necessaria la realizzazione di nuove aperture indispensabili al rispetto degli standard igienico sanitari;
   c. le grandi aperture dei fienili, delle carraie e delle parate non potranno essere chiuse; è ammessa l'introduzione di un serramento vetrato allineato al filo interno della muratura;
   d. gli aggetti dei tetti non potranno essere modificati alterando la sporgenza preesistente; i manti di copertura dovranno essere realizzati con elementi in laterizio; le travi principali di copertura dovranno essere comprese all'interno dell'edificio, senza oltrepassare la muratura perimetrale;
   e. in caso di interventi di recupero non é ammessa l'eliminazione della finitura ad intonaco ad eccezione degli edifici che sotto di esso mostrano la presenza di un ordinato, pregevole ed unitario faccia a vista; inoltre i materiali e gli elementi in contrasto elencati alla precedente lettera e), se presenti, dovranno essere rimossi e sostituiti;
   f. nei sistemi di oscuramento dovrà essere privilegiata la soluzione a scuri interni; altre tipologie potranno essere adottate soltanto se congrue con le originarie caratteristiche e se già precedentemente presenti nell'edificio oggetto di intervento;

g. i pluviali per lo scolo delle acque meteoriche dalla copertura dovranno seguire il percorso più breve possibile; sono da evitare attraversamenti trasversali delle facciate, se non strettamente necessari.
h. non sono ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali o elementi:
   - comignoli in cemento di tipo industriale;
   - pluviali in PVC;
   - architravi in cemento nelle aperture;
   - intonaco di cemento;
   - canne fumarie in cemento o altro materiale con finitura analoga;
   - gradini in cemento o rivestiti in marmo nelle scale esterne;
   - infissi in alluminio anodizzato ed in plastica o altro materiale con finitura analoga;
   - persiane in legno con finitura naturale o in alluminio anodizzato e verniciato o altro materiale con finitura analoga;
   - avvolgibili e rotolanti.
i. gli interventi sugli spazi aperti (giardini, aie, orti, ecc.), 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. Il rifacimento e la manutenzione degli elementi costitutivi deve prevedere di utilizzare materiali e tecnologie quanto possibile simili a quelli originari. Non sono ammesse suddivisioni degli spazi aperti esterni costituenti pertinenza degli organismi edilizi di origine rurale.

Nel caso di complessi edilizi costituiti da più fabbricati gli interventi sulle facciate e sugli elementi costitutivi dello spazio aperto essere coordinati e omogenei tra di loro o riferirsi ad un progetto unitario, coordinato tra le diverse proprietà. Laddove non sia possibile il perseguimento di un progetto unitario, farà da guida il primo intervento eseguito sugli elementi costitutivi degli edifici e degli spazi aperti, di cui alle precedenti lettere.

2. Per gli edifici e i complessi edilizi di antica formazione dovranno essere mantenuti e/o ripristinati i caratteri rurali, non ammettendo elementi costruttivi, di finitura e di arredo riconducibili a contesti urbani o comunque estranei, così come indicato anche al successivo art. 87 per gli spazi di pertinenza.
   Negli interventi di recupero si dovranno eliminare le forme di degrado tipologico esistenti e gli eventuali manufatti incongrui e risanare le forme di alterazione presenti. Inoltre devono essere conservati e recuperati gli elementi architettonici qualificanti degli edifici e degli spazi aperti, le pavimentazioni, i materiali, i manufatti e le tecnologie tipiche.

Art. 82 Discipline di intervento e usi compatibili degli edifici esistenti nell'insediamento diffuso

1. Per gli edifici esistenti nel territorio rurale, fermo restando quanto disposto dalla L.R. 65/2014 e s.m.i. 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 PO e ulteriori prescrizioni riferite a singoli ambiti, sono consentiti i seguenti mutamenti della destinazione d'uso:
   - per le abitazioni rurali (edifici a destinazione d'uso agricola), è sempre possibile il cambio di destinazione d'uso verso la residenza civile e sono inoltre ammesse le strutture per l'ospitalità extra-alberghiera con le caratteristiche della civile abitazione (d5), le destinazioni spazi e attrezzature di servizi pubblici, gli uffici privati compatibili a carattere professionale (inclusi nella sottocategoria e2), le strutture associative e di servizio nei settori socio-sanitario e culturale (inclusi nella sottocategoria e1), i laboratori di artigianato di servizio di tipo b2 ;
   - per le abitazioni civili (edifici a destinazione d'uso residenziale), sono sempre ammesse le destinazioni d'uso spazi e attrezzature di servizi pubblici e direzionali e di servizio, quali ad esempio gli studi professionali compatibili e le strutture associative e di servizio nei settori socio-sanitario e culturale; tali edifici si applicano le discipline di intervento t4, di cui al precedente art. 29; sono inoltre ammesse le strutture per l'ospitalità extra-alberghiera con le caratteristiche della civile abitazione (d5),

- per gli edifici con disciplina di intervento t1, t2, t3, purché con superficie edificata SE superiore a 60 mq., sono ammesse le destinazione d'uso residenziali, le strutture per l'opitalità extra-alberghiera con le caratteristiche della civile abitazione (d5), gli spazi e attrezzature di servizi pubblici, gli uffici privati a carattere professionale compatibili, le strutture associative e di servizio nei settori socio-sanitario e culturale, i laboratori di artigianato di servizio di tipo b2;
- per gli edifici ex strumentali agricoli o attualmente con altre destinazioni d'uso, comunque non residenziali, a cui il P.O. non attribuisce una specifica disciplina di intervento, sono invece sempre ammesse le destinazione d'uso spazi e attrezzature di servizi pubblici, laboratori di artigianato di servizio b2, gli uffici privati compatibili a carattere professionale (inclusi nella sottocategoria e2), oltre alle attività di servizi per l'agricoltura, per l'ambiente e manutenzioni ambientali (anch'essi rientranti nella sotto-articolazione direzionale e di servizio); per tali edifici è altresì ammesso il mutamento di destinazione d'uso per manutenzione, assistenza e riparazione di macchine agricole e simili (rientranti nella sotto-categoria b1), le destinazioni complementari di magazzini e depositi, quelle artigianali di trasformazione di prodotti agricoli, forestali e allevamento; per tali edifici è sempre possibile anche il riutilizzo a fini agricoli, ai sensi e nei modi di cui all'art. 75 della L.R. 65/2014 e s.m.i.;
- per gli stessi edifici ex strumentali agricoli o attualmente con altre destinazioni d'uso, comunque non residenziali, è altresì consentita la destinazione d'uso residenziale solo quando non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione, in quanto insistenti nell'area di pertinenza di unità residenziali già esistenti, anche se dismesse e solo nel caso in cui l'immobile sia dismesso da più di cinque anni, esclusivamente attraverso interventi – di ristrutturazione edilizia o di demolizione totale con ricostruzione parziale del volume all'interno del sedime esistente, come definito al precedente art. 79, comma 3 – orientati al conseguimento di una nuova configurazione spaziale e architettonica adeguata al contesto rurale; il progetto di recupero dovrà per questo includere le sistemazioni esterne e le misure di riqualificazione paesaggistica del resede interessato;
- per gli immobili aventi superficie edificata SE inferiore a mq 60 e per gli edifici ed i manufatti incongrui non è consentito il cambio di destinazione d'uso verso la residenza, né la trasformazione di superfici accessorie in superfici utili. Sono considerati manufatti incongrui:
  - tettoie e i manufatti costituiti da strutture in legno e/o metallo e/o elementi prefabbricati (capanni), indipendentemente dalla loro dimensione, e quelli realizzati con materiali non omogenei, di riciclaggio o estranei al contesto ambientale, il cui stato di fatto risulti caratterizzato da evidente provvisorietà e privo di dignità edilizia;
  - edifici e manufatti specializzati, quali frantoi, stalle, porcilaie, ricoveri per animali o altro.

  Ai sensi di legge non possono altresì mutare la destinazione d'uso agricola gli annessi e gli edifici rurali per i quali i lavori sono iniziati successivamente al 16 aprile 2007 (data di entrata in vigore del DPGR 9 febbraio 2007 n. 3/R).

2. 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.

Art. 83 Edifici afferenti ad allevamenti zootecnici intensivi dismessi (stalle e altre strutture dismesse da allevamenti intesivi)

1. Il Piano Operativo incentiva il riuso delle strutture dismesse afferenti ad allevamenti zootecnici intensivi dismessi per attività compatibili con il contesto, sia sotto il profilo ambientale, che paesaggistico. Con il termine dismessi si intendono quelle strutture nella quale l'attività è assente da più di cinque anni continuativi. Tale situazione deve essere testimoniata dall'assenza del "codice stalla".

2. La proposta di riqualificazione dovrà avvenire mediante la presentazione di un Piano Attuativo, che comunque preveda interventi fino alla sostituzione edilizia come definita dalle disposizioni regionali, supportato da approfonditi studi paesaggistico/ambientali. In particolare il Piano dovrà prevedere:
   - la generale bonifica dell'area ove insiste il/i fabbricato/i e di quella circostante nel rispetto delle norme che disciplinano lo smaltimento dei rifiuti e gli interventi sul suolo, in conformità alle discipline di settore;
   - la verifica delle fonti di approvvigionamento idrico ed energetico, della adeguatezza degli spazi di pertinenza rispetto agli usi previsti nel progetto ed in conformità degli standard urbanistici minimi previsti dalla legge vigente al momento della presentazione della domanda;
   - il ripristino dell'uso agricolo sulle aree non interessate dai nuovi edifici, anche con riporto di terreno vegetale ;
   - la sistemazione complessiva dell'area con l'inserimento di siepi e alberature con specie autoctone .
3. Per gli edifici esistenti afferenti ad allevamenti zootecnici dismessi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
   - attività industriali e artigianali e artigianali di servizio (b1 e b2)
   - direzionali e di servizio, limitatamente alle sottocategorie e3, e4 ed e5;
   - spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.
4. Eventuali proposte di interventi di ristrutturazione urbanistica, anche con la previsioni di attività differenti e comunque compatibili con il territorio rurale, dovranno essere oggetto di apposita conferenza di copianificazione, da convocarsi ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014

Art. 84 Condizioni al mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici

1. Il mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti è consentito alle condizioni di cui alla Sezione IV del Capo III del Titolo IV della L.R. 65/2014 e s.m.i. 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..
2. L'individuazione della pertinenza degli edifici che cambiano destinazione d'uso non deve determinare la creazione di rilevanti cesure con il paesaggio agrario circostante. In particolare si deve tenere conto dell'andamento morfologico del terreno, del reticolo idrografico superficiale e della configurazione dell'ordinamento colturale e del manto vegetale preesistente, della presenza di muri a secco e di tracciati viari; 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.
3. Il cambiamento di destinazione d'uso è comunque attuabile solo nel caso in cui l'area di intervento sia dotata delle infrastrutture e dei servizi necessari per il nuovo uso previsto; ogni progetto di intervento dovrà comunque definire il complesso delle opere di urbanizzazione – 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 poderale.
4. I sistemi di trattamento reflui adottati per i nuclei e le abitazioni isolate dovranno essere compresi fra i trattamenti appropriati individuati dal DPGRT 46/R/2008, scelti anche con l'obiettivo di tutelare le acqua sotterranee; tali soluzioni sono da considerare anche nei casi di sostituzione edilizia, ristrutturazione e nuova edificazione consentiti dal piano.
5. In riferimento a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 83 della L.R. 65/2014 e s.m.i. possono essere considerate opere di sistemazione ambientale le 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 lavegetazione 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 o 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.

Art. 85 Disposizioni specifiche per i frazionamenti residenziali

1. Nei frazionamenti di edifici a destinazione residenziale si dovrà sempre considerare il grado di integrità materiale formale e la consistenza dell'edificio fatto oggetto dell'intervento. In particolare, per gli edifici di pregio architettonico o di rilevante valore storico documentale, ai quali il PO 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 cambi d'uso e nei frazionamenti residenziali è necessario che:
   - le unità abitative originate nel complesso edilizio risultino con una Superficie utile (Su) media non inferiore a 50 mq. e non sono consentiti nuovi ulteriori volumi per la conduzione del fondo e per il ricovero di mezzi;
   - per ciascuna unità abitativa siano mantenuti adeguati locali ad uso di rimessa, cantina o deposito e come spazi accessori per una superficie di almeno 8 mq., fino a due alloggi, mentre per più di due alloggi, la superficie dei locali accessori deve essere almeno di 20 mq. complessivi; 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 solo nel caso dell'unità abitativa singola esito di cambio d'uso di un edificio isolato con SE inferiore a 70 mq.
3. Nel caso di realizzazione, all'interno dello stesso complesso rurale, di più unità immobiliari residenziali, non è ammessa la formazione di aree di pertinenza distinte, con separazioni fisiche di qualunque natura, ma dovrà essere mantenuta una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche originarie del contesto. Per il resede o area di pertinenza valgomo inoltre le disposizioni di cui al successivo art. 87.

Art. 86 Interventi di ripristino di edifici o di parti di edifici

1. Fatte salve eventuali limitazioni di natura geologica, idraulica o sismica derivanti dalle disposizioni di cui al Titolo IV delle presenti Norme, è consentita la ricostruzione di edifici di interesse storico-testimoniale e dunque presenti al catasto leopoldino e/o nella schedatura effettuata dagli strumenti urbanistici, parzialmente distrutti - per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali - per i quali si possa determinate in modo inequivocabile consistenza volumetrica, forma e funzione dei fabbricati

originari, oltre che l'effettiva localizzazione; in tale caso la ricostruzione si intende come fedele riproposizione dei volumi preesistenti.

2. Ai fini del recupero 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.
3. La ricostruzione dovrà avvenire nel pieno rispetto dei caratteri tipologico-architettonici originari. 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. La mancanza fisica dei connotati essenziali di un edificio può essere superata solo sulla base delle planimetrie e degli elaborati grafici e fotografici in possesso del Comune e in particolare della Schedatura degli edifici del Regolamento Urbanistico (e riferite ad un tempo precedente alla parziale demolizione o crollo dell'edificio) e delle misurazioni ancora eseguibili sulla struttura rimasta integra (muri perimetrali ed area di sedime occupata dalla costruzione). Esclusivamente per gli edifici censiti, laddove identificati come "ruderi" o che allo stato attuale siano comunque riscontrate pessime condizioni di conservazione e nel caso in cui si dimostri l'impossibilità dell'adeguamento degli stessi alle vigenti norme per le zone sismiche, a partire dalla disciplina di intervento t2 si potrà anche prevedere la demolizione con ricostruzione filologica dell'intero edificio, intendendo per ricostruzione filologica la realizzazione di un organismo edilizio "com'era, dov'era" quello preesistente. Oltre che con la stessa collocazione e sagoma, la ricostruzione dovrà avvenire con le modalità costruttive originarie e gli stessi materiali, anche di finitura e nel rispetto dei caratteri tipologico-architettonici debitamente rilevati e documentati, con eventuali modifiche degli elementi costitutivi consentite nei limiti della disciplina di intervento attribuita dal PO all'edificio preesistente e fatte salve le innovazioni necessarie per la normativa antisismica.
5. 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.
6. Laddove il PO non attribuisca già un tipo di disciplina di intervento agli edifici oggetto dell'intervento, ad avvenuto ripristino si considera attribuita la alla disciplina di intervento t3.

Art. 87 Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali degli edifici nel territorio rurale

1. Le aree di pertinenza (o resede) individuano genericamente l'area circostante i fabbricati, anche ai fini di cui all'art. 77 della L.R. 65/2014, ovvero gli spazi che hanno relazione diretta con gli edifici e/o i complessi edilizi. Possono pertanto essere inclusi nelle aree di pertinenza degli edifici i cortili, le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, le ragnaie, gli orti domestici, gli impianti scoperti per la pratica sportiva, gli spazi di sosta e simili. Tali pertinenze non hanno alcun riferimento all'area di pertinenza definita all'art. 83, comma 2, della L.R. 65/2014 e s.m.i., da individuare per la perdita di destinazione d'uso agricola e di cui all'art. 84, comma 3 delle presenti Norme.
2. Nel caso degli insediamenti di matrice storica di pregio architettonico e/o di valore storico-documentale, come definiti al precedente art. 79, esse sono individuate nelle Tavole di progetto del PO in scala 1:10.000.; tali perimetri possono essere meglio precisati in sede di elaborazione dei progetti sulla base di mappe a scala di maggiore dettaglio e più in particolare per l'individuazione degli elementi di suddivisione reale del territorio, quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, scoline, filari di piante, terrazzamenti, recinzioni e tracciati viari.

3. Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali dovranno 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.).
4. Nelle aree di pertinenza (o resede) degli edifici nel territorio rurale si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
   - dovranno essere conservati gli elementi di organizzazione degli spazi aperti quali viali alberati, viabilità poderale, piantate residue, seminativi arborati e oliveti di interesse paesaggistico, piante arboree e siepi;
   - sono ammessi interventi di riassetto e sistemazione generale dell'area di pertinenza, 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;
   - 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 mutuate 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.
5. Eventuali nuovi innesti, viali di accesso o collegamento tra insediamenti e annessi o accessi alle aree poderali devono essere realizzati esclusivamente in terra battuta, stabilizzato o comunque con soluzioni tecniche equivalenti e compatibili con il contesto rurale, ed inseriti rispettando l'orientamento e la disposizione del mosaico agrario.
6. Nelle aree di pertinenza (o resede) di cui al comma 1, 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 ed alle aree di pertinenza (o resede), purché lungo la viabilità esistente, quando siano dimostrate come soluzioni migliorative.
   Le aree private per la sosta dei veicoli devono essere realizzate in terra battuta o comunque con soluzioni tecniche equivalenti compatibili con il contesto rurale, devono essere ombreggiate con l'uso di vegetazione arborea o di specie rampicanti sostenute da idonea struttura. La loro collocazione non deve compromettere la percezione dell'unitarietà degli spazi pertinenziali esistenti e non assumere caratteri tipici del sistema insediativo urbano per quanto riguarda i materiali, le recinzioni, l'illuminazione.

La realizzazione di locali interrati da adibire ad autorimessa e di altri volumi accessori è consentita solo nel caso in cui, a causa del dislivello dei vari punti della quota originaria del suolo, il percorso di accesso all'autorimessa non necessiti di movimenti di terra significativi, né tantomeno di rampe, ovvero avvenga utilizzando preesistenti salti di quota con pendenza minima 1:1 e la viabilità esistente. In tale caso le superfici delle autorimesse non potranno comunque eccedere le dotazioni minime di parcheggio, definite all'art. 19 delle presenti Norme, dovranno per questo riferirsi a edifici esistenti che ne sono privi a destinazione residenziale e dovranno avere caratteristiche tali da essere escluse dal computo della Superficie edificabile (o edificata) (SE), secondo le disposizioni regionali. Per tali autorimesse si dovrà pertanto costituire vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento attraverso la sottoscrizione di atto d'obbligo.

7. Al fine di schermare le auto in sosta, esclusivamente all'interno delle aree di pertinenza (o resede) è consentita l'installazione di manufatti privi di rilevanza edilizia. Sono ammesse altresì le pergole fotovoltaiche, ovvero quelle in cui la copertura sia costituita dai moduli e dai relativi sistemi di supporto, con struttura costituita da montanti e travi in legno o metallo e non tamponata, libere da tutti i lati e poste in maniera isolata nel resede di pertinenza, nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 36, comma 4.
8. È consentita la realizzazione di piscine a condizione che per l'approvvigionamento idrico 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; non è ammessa la realizzazione di più di una piscina per ogni edificio isolato o complesso edilizio a carattere unitario, indipendentemente dalle unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuale frazionamento; per complesso edilizio unitario, oltre a quelli realizzaati mediante lo stesso piano attuativo, si intendono complessi costituiti da due o più edifici contigui di origine coeva e caratteri omogenei, legati da relazioni funzionali riconoscibili e storicizzate (spesso indicato da toponimo), o anche due o più edifici contigui anche differenti e non relazionati funzionalmente, ma con evidenti rapporti sotto il profilo insediativo (all'interno delle stesse aree di pertinenza); ulteriori piscine, in più rispetto a quelle esistenti alla data di adozione delle presenti Norme, sono consentite solo nel caso di complessi edilizi a carattere unitario con volume totale superiore a 6.000 mc. In questi caso è consentita una piscina aggiuntiva ogni 1.200 mc., la cui dimensione massima non potrà però superare i 50 mq.
   La costruzione della piscina dovrà inoltre osservare le seguenti prescrizioni:
   - le piscine e i volumi tecnici necessari al loro funzionamento dovranno essere completamente interrati; 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 0,50 ml. Non è comunque consentita la realizzazione di piscine su aree con pendenze maggiori del 10% e ne deve essere dimostrata la fattibilità attraverso studio geologico di dettaglio. La realizzazione non deve inoltre comportare la demolizione o la modificazione di ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo tradizionali.
   - dovrà essere localizzata in chiaro rapporto con l'immobile di cui costituisce pertinenza e comunque ad una distanza, nel punto più vicino, non superiore a 50 ml., mentre solo nel caso che si dimostri il miglioramento del suo inserimento ambientale e paesaggistico, potrà essere ammessa una distanza maggiore;
   - la vasca della piscina a servizio dei complessi edilizi con un solo edificio residenziale non dovrà superare 80 mq. di superficie. Per le strutture agrituristiche con più di sei camere e per le strutture alberghiere è ammessa una superficie massima della vasca di 150 mq., eventualmente articolata in due vasche (la seconda con superficie massima di 30 mq.), sempre a condizione che sia compatibile dal punto di vista paesaggistico per ubicazione e dimensioni;
   - la forma dell'invaso dovrà essere preferibilmente rettangolare ad eccezione dei casi in cui potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra; il rivestimento della vasca dovrà integrarsi con il contesto, scelto nelle tonalità del verde, dal grigio verde al verde bottiglia, oppure di colore grigio scuro/nero; la profondità della vasca non dovrà superare 1,80 ml.;

eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 1,00 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 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.

La realizzazione di biopiscine, "piscine naturali" e laghetti artificiali per la balneazione, con caratteristiche diverse da quanto sopra disciplinato, sarà valutata puntualmente dietro presentazione di un elaborato tecnico firmato da professionista abilitato che ne dimostri la fattibilità e sostenibilità tecnica, oltre al corretto inserimento paesaggistico e all'assenza di significativi rimodellamenti del terreno e comunque nei limiti di 80 mq per la vasca.

9. Fermo restando il divieto di realizzare recinzioni o partizioni all'interno di un resede in origine unitario, per le recinzioni o altri elementi di partizione si dovranno rispettare le seguenti disposizioni:
   - dovranno 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 esclusivamente recinzioni in rete metallica e pali in legno, con altezza massima di 2,20 ml. e contestuale messa a dimora di siepi realizzate con specie locali e autoctone o naturalizzate; sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione ed in continuità con 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. L'eventuale cancello di accesso ai fondi dovrà essere realizzato con struttura portante a pilastri in muratura intonacata, faccia vista, pietra e/o mattoni, o palo in ferro e in forme semplici (in ferro o legno verniciato), di altezza non superiore a 2.20 ml. L'eventuale arretramento del cancello rispetto al filo stradale dovrà essere realizzato escludendo ali in muratura di forme curvilinee.

   Non è in alcun caso ammessa la realizzazione di partizioni degli spazi originariamente comuni generatori dei complessi e degli aggregati cioè strade, slarghi, corti e spazi aperti di affaccio e di distribuzione degli accessi ai singoli edifici e spazi qualificati come unitari (giardini storici, …).
10. Il sistema di illuminazione delle pertinenze dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati, ad una altezza massima di 4 ml., opportunamente schermati ed orientati verso il basso.
11. Negli spazi pertinenziali non sono consentiti occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

Capo III Nuovi edifici e manufatti al servizio dell'agricoltura

Art. 88 Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale

1. Nell'esercizio delle attività agricole le aziende che rispondono ai requisiti definiti dalla normativa vigente possono presentare Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale (P.A.P.M.A.A. o Programmi Aziendali) nei casi previsti dalla L.R. 65/2014 e s.m.i. per la realizzazione di nuovi edifici rurali e della altre fattispecie contemplate dalla norma di riferimento.
2. Le superfici fondiarie minime necessarie per la presentazione del Programma Aziendale e le eventuali riduzioni a quelle, sono definite dal PTC della Provincia di Arezzo, attraverso le disposizioni di cui ai commi 5, 6, 7 e 8 dell'Allegato QP.2b., per le aziende che non raggiungono i minimi nel territorio comunale di Bucine. La costruzione degli annessi per le aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi è comunque ammessa solo a condizione che:

- le aziende agricole non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati di alcun tipo (anche se condonati o sanati) 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 siano di proprietà del richiedente;
- i terreni aziendali di riferimento siano costituiti da un unico corpo dove sarà ubicato l'edificio in oggetto.

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:

- non alienare separatamente il fondo e l'annesso da realizzare;
- 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;
- rendere autonoma la eventuale fornitura di acqua necessaria per l'irrigazione non attingendo all'acquedotto pubblico.

I nuovi annessi agricoli dovranno avere caratteristiche di semplicità, essere concepiti in base all'uso e alla durata, dotandoli anche di una adeguata flessibilità. 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.

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.

Gli interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico, come indicati all'art. 89 delle presenti Norme, e le sistemazioni pertinenziali, che si basano sulla dettagliata analisi effettuata in sede di progetto e sono finalizzati ad integrare dal punto di vista paesaggistico le nuove strutture con il contesto agricolo esistente, valorizzando eventuali preesistenze di pregio e sostituendo impianti decontestualizzati.

3. Nel rispetto delle esigenze dei processi produttivi agricoli nonché delle attività e delle funzioni integrative compatibili, gli interventi sul suolo e sulle coltivazioni devono privilegiare la manutenzione, la conservazione, la riqualificazione dell'assetto del paesaggio agrario tradizionale, la conservazione e il rafforzamento della vegetazione non colturale residua e la gestione sostenibile delle acque.
4. Gli interventi devono ridurre quanto più possibile le modificazioni della morfologia naturale dei versanti e le principali linee di deflusso delle acque superficiali, rispettando e migliorando la regimazione idraulica degli impluvi principali. In caso di comprovate necessità di impermeabilizzazione dei suoli, nel Programma aziendale dovranno essere previste opere di raccolta delle acque meteoriche con successiva cessione alla falda, previo filtraggio o convogliamento verso i principali fossi di raccolta.
5. I Programmi Aziendali, nella individuazione delle aree di intervento e delle pertinenze, limitano al massimo la sottrazione di suolo coltivabile e perseguono, dove possibile, il recupero di suolo agrario. I P.A.P.M.A.A. privilegiano un disegno funzionale e paesaggisticamente compatibile degli interventi programmati e ne valutano gli effetti attesi sulle risorse ambientali e paesaggistiche e danno conto delle misure adottate per il contenimento del consumo di suolo agricolo.
6. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, previa approvazione del Programma Aziendale, sono consentiti tutti gli interventi previsti all'art. 72 della L.R. 65/2014, fatta eccezione che per gli edifici e complessi edilizi a cui il PO attribuisce le discipline di intervento t1, t2 e t3, le cui disposizioni dovranno essere osservate anche nell'ambito del Programma Aziendale. Negli edifici con disciplina di intervento t3 sono tuttavia consentiti gli interventi di addizione volumetrica, di cui al comma 1, lett. bbis), nel caso in cui si dimostri la loro indispensabilità alla funzionalità aziendale e l'impossibilità di una loro diversa collocazione.

7. 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 s.m.i., e nei casi in cui si prevedano uno o più dei seguenti interventi:
   - nuova edificazione di abitazioni rurali;
   - nova edificazione di annessi agricoli con volume superiore a 1.000 mc;
   - riconversione e trasferimento di volumetrie agricole anche dismesse per realizzare una o più abitazioni rurali;
   - 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;
   - prevalenza della Superficie aziendale totale non ricadente nel Comune di Bucine.
8. 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 oltre al riconoscimento delle relazioni consolidate tra il paesaggio agrario e insediamento dovranno essere censite le seguenti emergenze paesaggistiche e dotazioni ambientali presenti in azienda e negli ambiti di intervento:
   - formazioni lineari arboree o arbustive non colturali viali e filari alberati;
   - alberature segnaletiche di confine o di arredo;
   - formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;
   - nuclei arborati di pregio;
   - boschi e tipi forestali;
   - elementi funzionali della rete ecologica (nodi, nuclei di connessione, ecc.);
   - 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 (cippi, pozzi, lavatoi, tabernacoli, briglie in pietra, aie);
   - viabilità rurale e storica;
   - tessitura agraria tradizionale a maglia fitta.
9. Il Programma Aziendale anche al fine di individuare i miglioramenti prioritari, censisce le situazioni di degrado che caratterizzano tale contesto, quali:
   - elementi di frammentazione ecologica;
   - criticità di dissesto idrogeologico e nella regimazione delle acque;
   - criticità relative alle alberature presenti;
   - altri elementi di degrado e usi non agricoli o connessi.
10. Il P.A.P.M.A.A. individua 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…) prestando, nelle valutazioni e nella proposta dei miglioramenti ambientali, particolare attenzione alle specifiche tutele e a criteri e indirizzi di cui al seguente art. 89.

Art. 89 Interventi di miglioramento fondiario e per la tutela e valorizzazione paesistico-ambientale

1. Gli interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico da attuare attraverso P.A.P.M.A.A. e/o previsti nella richiesta di installazione di annessi e manufatti nel territorio rurale sono inseriti nel progetto e subordinati alla sottoscrizione di specifici impegni. Tali interventi sono finalizzati ad assicurare il mantenimento di una elevata qualità ambientale e paesaggistica del fondo a cui sono collegati. Essi dovranno in ogni caso rispettare i seguenti criteri e indirizzi:
   - garantire la manutenzione ambientale e paesaggistica e la coltivazione del fondo agricolo;
   - rispondere a obiettivi di miglioramento della qualità ecologica, ambientale e paesaggistica;
   - individuare, mantenere, ripristinare o migliorare gli elementi strutturanti del paesaggio agrario quali le sistemazioni idraulico agrarie, i terrazzamenti ed i ciglionamenti, le tessiture agrarie a maglia fitta, la trama dei percorsi e della viabilità poderale esistente, le fasce di vegetazione riparia, le siepi, le siepi alberate, i boschetti e i filari alberati;

- impiegare tecniche e sesti di impianto di specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei luoghi anche per i filari alberati o le siepi a delimitazione dei fondi agricoli e lungo i percorsi;
- ripristinare eventuali luoghi degradati.

2. Per l'intero territorio comunale sono considerati interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico prioritari, da attuare nei P.A.P.M.A.A. e a corredo di nuovi annessi e i manufatti a servizio dell'agricoltura disciplinati al presente Capo:
   - il recupero dei paesaggi agrari e pastorali a fini agrari e paesaggistici;
   - il recupero e il miglioramento delle sistemazioni idraulico agrarie e idraulico forestali;
   - il recupero, ripristino e la nuova realizzazione di terrazzamenti delimitati da muri in pietra o ciglioni;
   - il ripristino della viabilità poderale;
   - la realizzazione e l'integrazione di fasce arboreo arbustive lungo i corsi d'acqua, la viabilità poderale il bordo dei campi e della rete scolante;
   - la realizzazione di laghetti collinari e fontoni per l'accumulo della risorsa idrica con tecniche di ingegneria naturalistica e la ristrutturazione delle opere di derivazione e di distribuzione della risorsa idrica;
   - l'uso di energia da fonti rinnovabili limitatamente al fabbisogno aziendale;
   - la rimozione di elementi di degrado, coperture in amianto, uso improprio di aree agricole, ecc;
   - la realizzazione di opere di difesa idrogeologica, dal fuoco e dal altri fattori di rischio.
3. Nell'ambito R1, in particolare, dovranno inoltre essere messe in atto le seguenti azioni:
   - realizzazione, ripristino e mantenimento in efficienza delle sistemazioni idraulico agrarie;
   - implementazione degli elementi della rete ecologica

   Nell'ambito R2, in particolare, dovranno inoltre essere messe in atto le seguenti azioni:
   - realizzazione, ripristino e mantenimento in efficienza delle sistemazioni idraulico agrarie a contrasto dell'erosione e del dissesto idrogeologico;
   - implementazione o mantenimento degli elementi della rete ecologica

   Nell'ambito R3, in particolare, dovranno inoltre essere messe in atto le seguenti azioni:
   - realizzazione, ripristino e mantenimento in efficienza delle sistemazioni idraulico agrarie e idraulico forestali;
   - ripristino e mantenimento in efficienza della viabilità forestale e poderale;
   - ripristino e mantenimento di muri a secco e sistemazioni terrazzate e degli oliveti terrazzati;
   - gestione forestale sostenibile

   Nell'Ambito R4, in particolare, dovranno inoltre essere messe in atto le seguenti azioni:
   - realizzazione, ripristino e mantenimento in efficienza delle sistemazioni idraulico agrarie e idraulico forestali;
   - ripristino e mantenimento in efficienza della viabilità forestale e poderale;
   - ripristino e mantenimento di muri a secco e sistemazioni terrazzate e degli oliveti terrazzati;
   - gestione forestale sostenibile;

   Nell'ambito R5, in particolare, dovranno inoltre essere messe in atto le seguenti azioni:
   - realizzazione e integrazione di fasce arboreo arbustive naturaliformi lungo i corsi d'acqua, la viabilità poderale il bordo dei campi e della rete scolante.
4. Tutti gli interventi di miglioramento fondiario dovranno rispettare l'orditura della viabilità secondaria d'interesse storico e comunque significativa esistente e prevedere il mantenimento delle formazioni naturali vegetali esistenti per contribuire alla variabilità ambientale ed a migliorare gli assetti idrologici esistenti.
5. Negli interventi di sistemazione ambientale potrà essere perseguito il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi di manutenzione o ricostituzione delle caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi riparali. Fatti salvi gli interventi di messa in sicurezza idraulica con rimodellazione dell'alveo è vietata l'estirpazione della vegetazione riparia mentre ne è consentito il taglio di ceduazione.

6. Eventuali aree degradate, ove siano riconoscibili fenomeni di erosione o dissesto, potranno essere recuperate privilegiando il ripristino di vecchie sistemazioni colturali o adottando tecniche di ingegneria naturalistica.
7. Gli interventi obbligatori, previsti dalle normative vigenti ai fini della prevenzione dagli incendi e quelli di difesa idrogeologica, non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale e miglioramento fondiario.

Art. 90 Nuove abitazioni rurali tramite P.A.P.M.A.A.

1. Ferme restando le condizioni di legge e l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, l'azienda agricola dotata delle superfici fondiarie minime, di cui almeno il 50% dovrà essere accorpato ai nuovi edifici, può, se sussistono le condizioni, richiedere la realizzazione di nuove abitazioni rurali attraverso il P.A.P.M.A.A. con valore di piano attuativo.
2. Per i nuovi edifici per abitazioni rurali si dovranno:
   - privilegiare la semplicità delle soluzioni d'impianto, le tipologie e le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili ai modelli storici locali; le nuove abitazioni rurali dovranno essere di pianta regolare e sono da preferire di norma volumetrie compatte, con finestre e porte di dimensioni tradizionali, con prevalenza dei pieni sui vuoti, 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;
   - impiegare materiali e finiture coerenti con le peculiarità 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 sostenibile e porre la debita attenzione all'intero ciclo di vita delle componenti e degli elementi costitutivi.
3. La dimensione massima ammissibile di ogni nuova unità abitativa sia per nuova costruzione che esito di trasferimento di volumetrie esistenti, è stabilita in 150 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.
   I locali disposti ad un eventuale livello totalmente interrato dovranno essere compresi entro il sedime del fabbricato, con accesso interno o tramite scala esterna; l'accesso diretto al piano interrato o parzialmente interrato è consentito solo nel caso in cui ciò non comporti la realizzazione di rampe.
   L'altezza della nuova costruzione non potrà superare due piani fuori terra, con Altezza utile (HU) non superiore a 2,90 ml. che dovrà essere ridotta ad un piano nel caso in cui l'eventuale piano seminterrato misuri fuori terra oltre 1,20 ml.
4. Il sistema di illuminazione esterna e la sistemazione delle aree pertinenziali dei nuovi edifici devono essere previsti nella redazione delle norme del Programma Aziendale ed hanno valore prescrittivo.

Art. 91 Nuovi annessi agricoli tramite P.A.P.M.A.A.

1. I nuovi annessi agricoli per conduzione dell'azienda agricola realizzati previa approvazione del Programma Aziendale ai sensi della normativa vigente entrano nel computo dei beni immobili aziendali e non possono mutare la destinazione d'uso agricola.
2. La realizzazione dei nuovi annessi agricoli è ammessa nel territorio rurale fermo restando il rispetto delle condizioni di cui al Titolo VI delle presenti Norme.
3. I nuovi annessi agricoli di cui al presente articolo, dovranno essere concepiti differenziandoli per il loro uso ed in relazione alla loro durata, dotandoli anche di una adeguata flessibilità; per magazzini, rimesse e simili si dovranno utilizzare preferibilmente materiali leggeri (legno) per il tamponamento dell'edificio e

adeguate tecniche e materiali per la struttura portante, con particolare attenzione all'efficacia e alla sostenibilità del loro ciclo produttivo; 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.

4. I nuovi annessi agricoli dovranno avere caratteristiche di semplicità e nella loro progettazione, quale che sia il loro uso, dovranno essere evitate soluzioni monumentali, inappropriate per la funzione assolta, così come il ricorso a linguaggi vernacolari; i nuovi volumi potranno riferirsi sia agli organismi tradizionali tipizzati, oppure proporre un linguaggio innovativo, con l'uso appropriato di materiali e forme contemporanei, che sappiano integrarsi, quanto a capacità di invecchiamento e durevolezza con il contesto rurale e con il paesaggio.
5. I piazzali di pertinenza degli annessi agricoli dovranno essere strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando sui crinali e nelle aree di elevata intervisibilità la compatibilità con la morfologia dei luoghi e privilegiando una localizzazione prossima a una idonea rete viaria esistente; devono altresì essere realizzati impiegando materiali coerenti al contesto e progettati anche in funzione del recupero delle acque meteoriche anche al fine di destinare l'acqua a scopo irriguo dell'azienda.
6. Gli interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico e le sistemazioni pertinenziali si basano sulla dettagliata analisi effettuata in sede di P.A.P.M.A.A e si ispirano ai miglioramenti individuati all'art 89 dove compatibili. I miglioramenti sono finalizzati ad integrare dal punto di vista paesaggistico le nuove strutture con il contesto agricolo esistente e a valorizzare gli elementi di pregio censiti e rimuovendo situazioni di degrado.

Art. 92 Ulteriori manufatti aziendali agricoli realizzabili senza P.A.P.M.A.A.

1. Per motivate ragioni di ordine agricolo produttivo all'imprenditore agricolo è consentita la realizzazione di manufatti aziendali che non necessitano di P.A.P.M.A.A., che non possono mutare la destinazione d'uso agricola e che non entrano nel computo del patrimonio edilizio dell'azienda. Tali manufatti possono essere realizzati a condizione che:
   - non esistano costruzioni stabili utilizzabili allo stesso scopo e che eventuali consistenze incongrue esistenti vengano rimosse;
   - i terreni a cui si riferisce il dimensionamento dei manufatti siano detenuti in proprietà o con altro titolo che abilita agli interventi di miglioramento fondiario ed edilizi;
   - l'imprenditore agricolo abbia una Unità tecnico economica o una Unità produttiva ARTEA aperta nel Comune di Bucine (Unità Tecnico Economica ARTEA) o in alternativa che:
   - la superficie agricola coltivata riferita al dimensionamento del manufatto ricada prevalentemente nel Comune di Bucine.

   Le condizioni sopraelencate devono essere possedute al momento della richiesta e puntulamente relazione all'atto della presentazione del progetto.
2. I manufatti aziendali agricoli realizzabili senza P.A.P.M.A.A. sono distinti come segue:
   a) manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo non superiore a due anni, di cui al successivo art. 93, comma 2, semplicemente ancorati al suolo e senza opere murarie;
   b) manufatti aziendali temporanei con le caratteristiche di cui al punto a) realizzati per un periodo superiore a due anni, di cui al successivo art. 93, comma 3;
   c) manufatti aziendali non temporanei, che necessitano trasformazioni permanenti al suolo, di cui al successivo art. 94.
3. Il progetto dei manufatti temporanei di durata superiore a due anni e dei manufatti non temporanei prevede la realizzazione di interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico commisurati all'entità dell'opera edilizia ed è corredato dal computo metrico per la loro realizzazione e manutenzione.

4. Per la presentazione dell'istanza l'imprenditore agricolo oltre a dimostrare la propria qualifica, il titolo di possesso del compendio, lo stato delle strutture e infrastrutture aziendali esistenti e di progetto, i requisiti definiti nel presente articolo, allega l'ultimo Piano delle coltivazioni validato e la consistenza degli allevamenti come risultano dalla banca dati ARTEA e dall'anagrafe zootecnica (BDN). Il progetto dei manufatti è accompagnato da un elaborato redatto da tecnico abilitato in materie agricole che verifichi l'assenza sul fondo di analoghi annessi e manufatti e individui eventuali strutture fatiscenti da smantellare, giustifichi le dimensioni del manufatto in base alle attività agricole aziendali e la scelta localizzativa.
5. Sulla base delle motivate esigenze produttive e compatibilmente con le limitazioni poste dal presente Piano Operativo è ammessa la realizzazione delle diverse tipologie di manufatti da parte dell'azienda agricola. Per quelli di tipo b) e c) di cui al precedente comma 2 si devono comunque osservare le dimensioni massime previste al comma 3 dei successivi artt. 93 e 94.
6. Sono compresi tra i manufatti aziendali per l'imprenditore agricolo anche quelli destinati all'allevamento di cavalli.

Art. 93 Manufatti aziendali temporanei

1. Alle aziende agricole è consentita la realizzazione di manufatti temporanei alle condizioni dettate dalle norme regionali, con l'obbligo, comunque previsto dalla L.R. n.65/2014, della sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo per garantire la rimozione di tali manufatti una volta cessata la necessità di utilizzo.
2. I manufatti aziendali temporanei di durata non superiore a due anni (art. 70 c. 1 L.R. 65/2014 e art. 1 D.P.G.R. 63/2016) sono semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie e hanno spiccate caratteristiche di temporaneità. Non è consentita la realizzazione di manufatti per un periodo inferiore a due anni nelle aree di pertinenza delle Ville e degli edifici specialistici e nei resede degli insediamenti di matrice storica di pregio architettonico e/o di valore storico-documentale con disciplina di intervento t1 o t2.
3. I manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo superiore a due anni hanno le medesime caratteristiche costruttive di quelli descritti al precedente comma 2, ma possono essere mantenuti per la durata dell'attività e delle esigenze aziendali. Tali manufatti devono avere una dimensione non superiore a 80 mq ed un altezza non superiore a ml. 4,50. Per assicurare un elevato livello di qualità paesaggistica, il Piano Operativo limita la realizzazione di questi manufatti e la condiziona alla realizzazione di interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico. All'interno delle aree di pertinenza delle Ville, degli edifici specialistici e degli aggregati del PTCP tali manufatti sono consentiti a condizione che il centro aziendale ricada al loro interno.
4. Alla richiesta di rilascio del titolo abilitativo oltre alla documentazione prescritta è allegato un elaborato redatto da tecnico abilitato in materie agricole che giustifichi le dimensioni del manufatto e la scelta localizzativa.

Art. 94 Manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti del suolo

1. I manufatti aziendali non temporanei che necessitano trasformazioni permanenti del suolo possono essere mantenuti per tutta a durata dell'attività e delle esigenze dell'azienda agricola.
   Tra questi il PO distingue le seguenti tipologie:
   a) silos, vasche, serbatoi, invasi e bacini di accumulo (fontoni), concimaie e simili, che non determinano volume o superficie edificata o edificabile (SE); tali manufatti non possono essere realizzati nei resede degli insediamenti di matrice storica di pregio architettonico e/o di valore storico-documentale con disciplina di intervento t1, t2 o t3, mentre sono consentiti all'interno delle aree di pertinenza delle Ville e degli edifici specialistici del PTCP solo se non diversamente collocabili;
   b) manufatti costituiti da strutture prefabbricate e tettoie; tali manufatti non possono essere realizzati nelle aree di pertinenza delle Ville e degli edifici specialistici del PTCP e nei resede degli insediamenti di matrice storica di pregio architettonico e/o di valore storico-documentale con disciplina di intervento t1, t2 o t3.

2. 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";
   - i manufatti privi di copertura saranno realizzati con tecniche atte a mitigarne l'impatto e a consentirne la facile reversibilità o il recupero.
3. I manufatti devono eìosservare i seguenti limiti dimensionali:
   - 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;
   - le tettoie dovranno essere libere da tutti i lati non potranno avere Supervficie Coperta superiore a 150 mq;
   - le strutture a tunnel dovranno avere altezza massima di 6 ml e Superficie Coperta non superiore a 300 mq;
   - le serre fisse dovranno avere altezza massima di 6 ml e Superficie Coperta non superiore a 300 mq.
4. Alla richiesta di rilascio del titolo abilitativo oltre alla documentazione prescritta dalla normativa vigente è allegato il progetto delle pertinenti opere di miglioramento o mitigazione da commisurare all'entità dell'intervento e al contesto paesaggistico, dui cui all'art. 89, commi 2 e 3.
5. Salvo motivati casi 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.

Art. 95 Agriturismo e ospitalità in spazi aperti

1. Le attività agrituristiche possono essere svolte nel territorio comunale secondo le norme e prescrizioni vigenti, a condizione che non sia necessario realizzare nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo, ed infrastrutture con impatto paesaggistico. Non è prevista la possibilità di prevedere aree per l'ospitalità di camper in spazi aperti, di cui all'art.27 bis del REG/46/R/2004.
2. Per l'esercizio delle attività agrituristiche il Piano Operativo non consente la realizzazione di nuovi volumi e vani tecnici, di servizio o strutture coperte per le attività sportive, mentre previa realizzazione di interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico è ammessa esclusivamente la realizzazione di maneggi scoperti quali strutture sportive prive di copertura connesse alle attività agrituristiche aziendali.
3. L''ospitalità in spazi aperti è ammessa solo per agricampeggio, previa realizzazione di interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico anche orientati al miglior inserimento delle opere necessarie nel contesto rurale da parte dell'operatore agrituristico e non è comunque ammessa:
   - nelle aree costituenti beni paesaggistici, ai sensi della Parte III del D.Lgs n.42/2004, art. 134;
   - nelle aree di pertinenza dei centri antichi;
   - nelle aree di pertinenza delle ville, degli edifici specialistici e degli aggregati del PTCP;
   - nelle aree di pertinenza degli immobili destinatari di provvedimento di vincolo;
   - nei resede degli insediamenti di matrice storica di pregio architettonico e/o di valore storico-documentale con disciplina di intervento t1 o t2;
   - lungo le tratte stradali di interesse paesistico-percettivo, di cui all'art. 59.

   I progetti delle aree per l'agricampeggio devono essere corredati da uno studio di inserimento paesaggistico. Le sistemazioni non dovranno comunque comportare significativi movimenti di terra, né la demolizione o la modifica di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, terrazzamenti, ciglioni, acquidocci ecc.) o di opere di regimazione idraulica, né l'abbattimento di alberature.
4. Le strutture per l'agricampeggio devono essere realizzate in modo da integrarsi con l'ambiente circostante, con particolare riferimento alle sistemazioni e agli arredi esterni, alla regimazione idraulica e allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi. Si dovranno prevedere sistemi di raccolta congiunta delle

acque di scarico e delle acque meteoriche, con il loro riutilizzo ai fini irrigui. Gli interventi devono comunque garantire una sufficiente dotazione di acqua avente caratteristiche di potabilità.

5. Secondo quanto previsto dalla normativa vigente e con le limitazioni prescritte dalle presenti Norme, l'agricampeggio potrà essere svolto esclusivamente in piazzole allestite dallo IAP (massimo 6 piazzole per azienda) aventi una superficie massima di mq. 100 cad., con una superficie scoperta pari almeno al 30%, occupate esclusivamente da mezzi di soggiorno quali tende aventi pareti copertura ed accessori in tela, dotate solo di servizi igienico-sanitari.
6. Le aree per l'agricampeggio dovranno essere collocate in continuità o in prossimità del centro aziendale o di altri edifici e complessi rurali, in modo da non richiedere la realizzazione di nuove infrastrutture e nuove opere di urbanizzazione, privilegiando la riconversione di piazzali e infrastrutture esistenti.
7. Non sono in ogni caso consentiti allestimenti degli spazi per l'ospitalità all'aperto con mezzi di soggiorno, quali costruzioni prefabbricate, roulotte, case mobili dotate di meccanismi di rotazione in funzione, loro pertinenze, accessori, impianti e servizi.

Art. 96 Manufatti per l'agricoltura amatoriale e per il ricovero degli animali domestici

1. L'installazione di manufatti destinati all'agricoltura amatoriale e per il ricovero degli animali domestici, esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, è consentita ai proprietari o detentori - muniti di apposito atto scritto di affitto, comodato o altro titolo decennale che consenta l'edificazione - di fondi agricoli sprovvisti o insufficientemente dotati di annessi o manufatti; 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, mentre non è consentita nei fondi agricoli nei quali siano già stati realizzati manufatti di cui al presente articolo.
2. La realizzazione dei manufatti amatoriali è consentita a condizione che:
   - i proprietari dei fondi non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati e i terreni non siano stati oggetto di trasferimenti parziali che determinano vincolo di inedificabilità decennale secondo quanto previsto dall'articolo 76 della L.R. 65/2014; sono fatti salvi i trasferimenti autorizzati con Programma Aziendale;
   - i terreni di riferimento siano costituiti da un unico corpo (viene considerato appezzamento unico anche il lotto attraversato da viabilità pubblica o di uso pubblico);
   - il richiedente sottoscriva un impegno aregistrato e trascritto a non cedere i terreni e i manufatti a qualunque titolo separatamente dal fondo su cui insistono e al ripristino una volta terminata la coltivazione del fondo stesso.

   Alla realizzazione di manufatti amatoriali concorrono i soli terreni posseduti nel Comune di Bucine, mentre ai fini della determinazione della superficie agricola utilizzabile (SAU) per il dimensionamento di tali manufatti concorrono tutti i terreni coltivati escluse le aree di resede e le aree incolte o abbandonate.
3. I manufatti destinati all'agricoltura amatoriale e per il ricovero degli animali domestici sono consentiti nel territorio comunale esclusivamente sotto forma di "manufatti agricoli reversibili", non comportanti alcuna trasformazione permanente del suolo, semplicemente ancorati al terreno, senza opere murarie o di fondazione, privi di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.
   In particolare tali manufatti:
   - sono installati assecondando la morfologia del terreno, evitando gli interventi di sbancamento e limitando al minimo gli eventuali livellamenti; l'installazione non dovrà comportare la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo;
   - sono realizzati con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali leggeri, che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegiando il legno e favorendone la reversibilità, la riciclabilità delle componenti riutilizzate e il risparmio energetico in riferimento al loro ciclo di vita;
   - sono installati privilegiando 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; si dovrà altresì

garantire la tutela delle sistemazioni agrarie tradizionali, dei terrazzamenti e dei ciglionamenti eventualmente presenti.

4. La Superficie Coperta del manufatto è definita con riferimento alla estensione della superficie agricola utilizzabile, come segue:
   - tra 500 e 3.000 mq di SAU: fino a 15 mq
   - tra 3.001 e 5.000 mq di SAU: fino a 20 mq
   - tra 5.001 e 10.000 mq di SAU: fino a 30 mq
   - oltre 10.000 mq di SAU: fino a 45 mq

   I manufatti sono subordinati alla previa realizzazione degli interventi di miglioramento ambientale e all'asseveramento da parte di tecnico abilitato in materie agricole della superficie agricola coltivata.
5. Nel caso di utilizzo come ricovero di animali domestici, il numero dei massimo capi non dovrà essere superiore a:
   - 4 capi per i bovini
   - 2 capi per i suini
   - 10 capi per ovini e caprini
   - 6 capi per cani
   - 20 capi per avicunicoli.

   La concentrazione complessiva dei capi non può comunque essere superiore a 20 unità.
6. 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 netta al colmo 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 15 mq. saranno semplicemente appoggiati al suolo, con eventuale pavimentazione interna costituita da elementi accostati, privi di giunti stuccati o cementati;
   - assenza di dotazioni che consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo.

   È sempre vietata la formazione di piazzali e di recinzioni murarie.
7. Per ogni fondo o proprietario o detentore è ammessa la realizzazione di un solo manufatto per ogni fattispecie, mentre possono insistere sullo stesso fondo i manufatti per l'agricoltura e per allevamenti amatoriali quando siano presenti le superfici agricole necessarie per il dimensionamento di entrambe le fattispecie, così come eventuali manufatti amatoriali per i cavalli di cui al successivo art. 97, sempre se possibili con le ulteriori superfici agricole disponibili richieste. I manufatti destinati all'agricoltura amatoriale sono subordinati all'asseveramento da parte di tecnico abilitato in materie agricole della superficie agricola coltivata disponibile, mentre quelli per il ricovero degli animali domestici sono subordinati alla asseverazione, sempre da parte di tecnico abilitato, del rispetto della salute animale.

Art. 97 Manufatti amatoriali per i cavalli

1. L'installazione di manufatti amatoriali destinati al ricovero di cavalli esercitato da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli è consentita ai proprietari o detentori di fondi agricoli sprovvisti o insufficientemente dotati di annessi o manufatti utili allo scopo. 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.
2. La realizzazione dei manufatti amatoriali per cavalli è consentita a condizione che:
   - i proprietari dei fondi non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati e i terreni non provengano da frazionamenti e divisioni di aziende dotate di edifici agricoli avvenuti nei 10 anni precedenti alla richiesta, salvo trasferimenti autorizzati con Programma Aziendale;

- i terreni in cui si localizzano i box e che ne consentono il dimensionamento ricadano interamente nel Comune di Bucine siano costituiti da un unico corpo;
- il richiedente sottoscriva un impegno alla realizzazione di interventi di miglioramento ambientale, da proporre in riferimento all'ambito rurale di appartenenza, al mantenimento dell'allevamento di cavalli, alla previa realizzazione di sistemazioni esterne e pertinenziali dell'allevamento, nonché alla rimozione del manufatto in caso di cessazione dell'attività o nel caso di trasferimento della proprietà di tutto o parte del fondo su cui insiste;
- l'intervento non comporti la realizzazione di nuove infrastrutture per l'allenamento dei cavalli;
- non vengano eliminate alberature di interesse storico.

3. Il manufatto può essere dimensionato in proporzione al numero dei cavalli e al terreno disponibile in ragione di 15 mq. (10+5) per cavallo e per 10.000 mq di terreno agricolo fino ad un massimo di 30 mq. di superficie coperta per due cavalli.
4. I manufatti dovranno avere i seguenti requisiti e caratteristiche:
   - strutture leggere e rimovibili in legno;
   - altezza massima in gronda di 3 ml.;
   - pavimentazione, semplicemente appoggiata, con materiali atti a soddisfare le esigenze igieniche e facilmente disinfettabili, che consenta il deflusso delle acque di lavaggio e 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;
   - assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo;
   - rispetto della distanza minima dalle abitazioni di 40 ml. e compatibilità con le norme igienico sanitarie;
   - copertura a pendenza singola o doppia e realizzata in legno, laterizio, rame o guaina ardesiata;
   - eventuale sporto di gronda a copertura delle porte di accesso non superiore a 1 ml.;
   - pareti esterne e infissi verniciati con impregnanti o con smalti di tonalità scure, verdi o marroni.

Art. 98 Manufatti a supporto dell'attività venatoria

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 Bucine 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.
   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 ml., e pavimentati con materiali atti a soddisfare le esigenze igieniche ed essere facilmente disinfettabili; la pavimentazione 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 gli 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. 62,

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 dovrà sottoscrivere l'impegno a:

- mantenere il manufatto 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, non attingendo all'acquedotto comunale.

2. La realizzazione di manufatti a supporto dello svolgimento dell'attività venatoria è consentita alle squadre di caccia operanti nel Comune di Bucine 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 mq. ed Altezza (HMax) non superiore a 3 ml.; non è ammessa la realizzazione di più manufatti anche se di superficie inferiore, ma è consentita la realizzazione di una tettoia nella misura massima del 30% della superficie coperta del manufatto, posta in aderenza al manufatto.

   Le distanze minime da osservare sono pari a:

   - 300 ml. da abitazioni e case sparse
   - 500 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. 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.

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.;
   - rispettino le distanze da abitazioni, pubblici esercizi e luoghi pubblici o frequentati dal pubblico.

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

Art. 99 Manufatti per l'escursionismo

1. Lungo la rete escursionistica pubblica o di uso pubblico 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 12 mq., aperti almeno su un lato e posti a distanza minima di 6 km. l'uno dall'altro.
2. 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. 100 Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali

1. Nella scelta della localizzazione dei nuovi edifici, annessi o manufatti, si dovrà valutare il corretto inserimento nel contesto paesaggistico e 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 considerare un intorno significativo e specificare le caratteristiche, il disegno compositivo 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 il 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 fasce verdi arboreo arbustive miste realizzate con specie autoctone) 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 stretta prossimità di aree forestali, formazioni ripariali ed altre componenti naturali rilevanti dei fondi, al fine di non incidere negativamente sugli elementi della struttura ecosistemica.

2. La collocazione dei nuovi edifici, annessi o manufatti, 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. 101 Recinzioni dei fondi agricoli

1. Nel territorio rurale del Comune di Bucine, alle condizioni del presente articolo, sono consentite le recinzioni dei fondi quali i terreni agricoli o forestali e comunque dei terreni che non costituiscono pertinenze degli edifici – le cui sistemazioni sono disciplinate al precedente art. 67, fatta eccezione per le seguenti aree di rilievo storico, culturale e paesaggistico:
   - le aree di pertinenza dei centri antichi;
   - le aree di pertinenza delle ville, degli edifici specialistici e degli aggregati del PTCP;
   - le aree di pertinenza degli immobili destinatari di provvedimento di vincolo;
   - le tratte stradali di interesse paesistico-percettivo, di cui all'art. 59.

   In tali aree di rilievo storico, culturale e paesaggistico sono amesse esclusivamente solo qualora se ne dimostri l'indispensabilità per motivi riconducibili all'attività agricola – quali la protezione delle colture o della fauna allevata, oltre a quelle previste da normative sovraordinate per impianti tecnologici oppure per la regolamentazione dell'attività venatoria (come nel caso di aree per l'addestramento dei cani e fondi chiusi).
2. Ai fini del comma 1, sono ammesse esclusivamente recinzioni aventi le caratteristiche di cui all'art. 137, comma 1, realizzate con rete metallica di altezza non superiore a 1,80 ml., anche interrata, ma sempre senza opere murarie, sostenuta da pali in legno, semplicemente infissi al suolo; un'altezza massima di 2,20 ml. potrà essere ammessa nel caso di terreno in forte pendio quando le aree da proteggere si trovino a valle della recinzione. L'eventuale cancello di accesso ai fondi dovrà essere realizzato con struttura portante a palo in ferro e in forme semplici (in ferro o legno verniciato), anch'esso di altezza non superiore a 2.20 ml.

   I recinti per cavalli possono essere realizzati in pali di legno.

   Nel caso di recinzioni dei "fondi chiusi" la recinzione dovrà essere schermata da una cortina arbustiva mista realizzata con specie vegetali tipiche capace di fornire fruttificazioni per l'alimentazione dell'avifauna selvatica.

   Sono sempre consentite le recinzioni elettrificate antipredatori a difesa dell'allevamento.
3. Per il loro migliore inserimento paesaggistico, le recinzioni 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 di matrice storica e devono altresì prevedere varchi di accesso e passaggi gestiti (cancelletti, sbarre, cattle grids ecc.), in corrispondenza delle strade poderali e comunque a distanza non superiore a 150 ml.
4. Per ogni tipo di recinzione di fondi agricoli, di cui al presente articolo, dovranno essere comunque garantite aperture adeguate all'accesso di mezzi di emergenza in caso di incendio o grave calamità naturale. Dovrà altresì essere comunque consentito l'uso pubblico della viabilità minore lungo la rete escursionistica.
5. Le recinzioni dovranno presentare alla base uno spazio per consentire il passaggio della piccola fauna. Dovrà per questo essere prevista un'apertura di almeno 0,20x0,20 m alla base della recinzione ogni 50 m di sviluppo e mantenuta una distanza tra la recinzione e il margine boscato di almeno 2-5 m in modo da conservarne la fascia ecotonale e minimizzare gli impatti sulla permeabilità ecologica dell'area.

Parte III TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

Titolo X Quadro previsionale e dimensionamento

Art. 102 Previsioni quinquennali del Piano Operativo: il dimensionamento

1. La disciplina delle trasformazioni degli assetti edilizi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ha valenza quinquennale. Essa comprende l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi e le opere pubbliche da realizzare su aree già nella disponibilità del Comune o di altre Pubbliche Amministrazioni.
2. Il dimensionamento delle previsioni quinquennali del Piano Operativo è stabilito con i seguenti criteri:
   - non vi concorrono gli interventi, ritenuti compatibili che non comportano trasformazioni significative delle risorse, corrispondenti alle discipline d'intervento t1, t2, t3, t4, t5 e t6, compresi gli ampliamenti nel patrimonio edilizio esistente e di demolizione con ricostruzione consentiti dalle discipline di intervento t5 e t6, così come i cambi di destinazione d'uso;
   - vi concorrono gli interventi di nuova edificazione di ristrutturazione urbanistica da realizzarsi tramite piano attuativo o intervento diretto convenzionato, secondo la disciplina indicata nell'Allegato 2 delle presenti norme, Aree di trasformazione.
3. Il dimensionamento delle previsioni quinquennali non comprende le quantità previste dai Piani Attuativi già convenzionati e in corso di attuazione e degi interventi di nuova edificazione per i quali sono già iniziati i lavori entro la data di adozione del Piano Operativo, individuati dalla sigla PV:
   Una volta ultimati, gli edifici risultanti da tali progetti possono effettuare interventi fino alla manutenzione straordinaria, comunque senza possibilità di ampliamenti, frazionamenti e mutamento di destinazione d'uso.
4. 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), con le seguenti specificazioni:
   - Le previsioni degli spazi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico che costituiscono standard non sono dimensionati, essendo questi correlati alle specifiche esigenze;
   - Il dimensionamento della categoria funzionale industriale-artigianale comprende quello della categoria funzionale commerciale all'ingrosso e depositi, che può occupare fino al 30% della Superficie edificabile (SE) prevista. Tale disposizione trova applicazione solo ai fini del dimensionamento, ferma restando comunque, ai fini del concreto insediamento, la compatibilità con le destinazioni d'uso ammesse;
   - Il dimensionamento della categoria commerciale distingue gli esercizi di vicinato dalla tipologia della media struttura di vendita, non essendo previste, come prescritto dal PS, grandi strutture di vendita nel territorio comunale;
   - Il dimensionamento della categoria funzionale turistico-ricettiva è espresso in superficie edificabile (o edificata) (SE), senza alcun riferimento al numero dei posti letto, essendo questo un parametro molto variabile in relazione alle diverse tipologie e caratteristiche che si possono prevedere e più in particolare considerando le strutture ricettive presenti nel territorio comunale. Gli abitanti equivalenti, solo ai fini della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), sono stimati secondo il rapporto di un abitante ogni 45 mq di SE.
   - Il PO non dimensiona le trasformazioni mediante il cambio d'uso nel territorio rurale, che saranno valutati nell'ambito del monitoraggio del piano.
5. Il PO recepisce gli esiti della Conferenza di Copianificazione, tenutasi ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014 e che, con verbale in data 23.09.2020, ha espresso parere favorevole, precisando le condizioni per l'attuazione delle previsioni di seguito elencate:

- Nuova area per rimessaggio (AC1.01)
- Nuova area per allevamento e addestramento cavalli (AC3.01)
- Nuova struttura alberghiera a Villa Montalluzzo (AC3.02)
- Nuova struttura alberghiera a Casa Cornacchi (AC3.03)

6. Di seguito le previsioni quinquennali per le sei UTOE e per l'intero territorio comunale, 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):

UTOE 1 Bucine	**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 m^2	SE m^2	SE m^2	SE m^2	SE m^2	SE m^2	SE m^2
residenziale	0	4.260	0	0		0	
industriale-artigianale	0	1.600	0	0	250	0	1.040
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0	180	0	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
totale	**0**	**6.040**	**0**	**0**	**250**	**0**	**1.040**

UTOE 2 Levane	**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 m^2	SE m^2	SE m^2	SE m^2	SE m^2	SE m^2	SE m^2
residenziale	0	2.650	0	750		0	
industriale-artigianale	0	4.700	0	950	0	0	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
totale	**0**	**7.350**	**0**	**ì.700**	**0**	**0**	**0**

UTOE 3 Ambra	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 m^2	SE m^2	SE m^2	SE m^2	SE m^2	SE m^2	SE m^2
residenziale	0	4.160	0	0		0	
industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	1.620	5.740	0
direzionale e di servizio	0	0	0	0	1.150	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
totale	**0**	**4.160**	**0**	**0**	**2.770**	**5.740**	**0**

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 m^2	SE m^2	SE m^2	SE m^2	SE m^2	SE m^2	SE m^2
residenziale	0	10.470	750	0		0	
industriale-artigianale	0	6.300	950	0	250	0	1.040
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	1.620	5.740	0
direzionale e di servizio	0	180	0	0	1.150	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
totale	**0**	**17.550**	**1.700**	**0**	**3.020**	**5.740**	**1.040**

Art. 103 Opere pubbliche

1. Le opere pubbliche non sono dimensionate e sono perimetrate nelle Tavole di progetto del PO ed individuate dalla sigla OP con un numero progressivo per ciascuna UTOE, che rimanda all'Allegato 2 delle presenti norme. Per le aree non di proprietà pubblica o di enti equiparati, l'approvazione del PO ha valore di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.
2. Le regole per l'attuazione delle opere definite dalle presenti Norme sono, dove necessario, sinteticamente rappresentate nelle Tavole di progetto del PO attraverso indicazioni grafiche che 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 progettazione al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini. Le opere potranno essere realizzate in più fasi e/o stralci funzionali.

3. Fermo restando quanto prescritto nelle discipline generali (Parte I delle presenti Norme), con particolare riferimento alle norme per il contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e alle disposizioni per parcheggi pubblici e verde pubblico, nei progetti devono essere rispettate, quando applicabili, le condizioni alle trasformazioni di cui al successivo art. 106.

1. Nel caso di infrastrutture lineari e interventi sulle intersezioni stradali dovranno essere adottate soluzioni atte a consentire o migliorare la permeabilità ecologica e ridurre il disturbo alla fauna, quali sottopassi faunistici e fasce arboreo-arbustive di corredo (Linee guida ISPRA – Frammentazione del territorio da infrastrutture lineari).

Art. 104 Disposizioni per la programmazione degli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche

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 in primo luogo garantire le seguenti prestazioni, ove possibile stante lo stato dei luoghi, la morfologia e le evidenze storiche, paesaggistiche e monumentali, in particolare:
   - 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 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. Gli interventi da attuare sono specificamente individuati e definiti dal Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (P.E.B.A.). In considerazione della rilevanza per l'identità dei luoghi e l'interesse collettivo, sono comunque da considerare 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. 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'urgenza –, anche se attivati con finalità diverse da quelle di abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, si dovrà comunque fare riferimento alle prestazioni riportate al precedente comma 2, fatte salve documentate impossibilità tecniche.

Titolo XI Disposizioni generali per le trasformazioni

Art. 105 Disposizioni comuni

1. Gli Interventi di trasformazione consistono nella realizzazione di edifici e 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. Gli interventi previsti sono identificati dalla sigla e da un numero progressivo per ciascuna UTOE e sono perimetrati ed indicati con tale codice nelle Tavole di progetto del PO. La sigla AN identifica le aree con interventi di nuova edificazione, la sigla AR le aree con interventi di riconversione e riuso (ristrutturazione urbanistica), la sigla AC le aree degli interventi esterni al perimetro del territorio urbanizzato (oggetto di copianificazione); la sigla OP individua le opere pubbliche previste dal piano e le eventuali aree soggette a vincolo espropriativo, come indicato al precedente art. 103.
3. La disciplina specifica di ciascuna area di trasformazione è riportata nell'Allegato 1 delle presenti NTA, nel quale sono definiti, per ciascun progetto:
   - descrizione dell'intervento;
   - destinazione d'uso ammessa;
   - dimensionamento dell'intervento;
   - Vincoli e tutele;
   - convenzionamento – opere, aree e/o attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune;
   - disposizioni specifiche – indirizzi e prescrizioni in relazione ai singoli contesti, condizionamenti per l'attuazione, requisiti e prestazioni richiesti per garantire in particolare il corretto inserimento paesaggistico e la sostenibilità ambientale..
4. In sede di elaborazione dei progetti 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.
5. Le Tavole di progetto del PO forniscono una rappresentazione sintetica delle regole per l'attuazione dei progetti, definite dalle presenti Norme, 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. Tali indicazioni grafiche hanno carattere di indirizzo per la definizione progettuale 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 progettazione al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini. In particolare:
   - per la viabilità sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre sono indicativi il dimensionamento in sezione, il percorso e le modalità di intersezione;
   - per i percorsi pedonali e/o ciclopedonali sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre è indicativo il tracciato;
   - per gli spazi pedonali, per i parcheggi (aree di sosta a raso dei veicoli, pubblici e/ privati), per il verde (giardini, spazi di gioco, verde di ambientazione e di mitigazione, anche di proprietà privata ma comunque sistemate a verde, libere da edifici e manufatti) e per i servizi la precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.
6. Fino all'attuazione degli interventi previsti dal Piano Operativo sugli edifici eventualmente esistenti all'interno delle aree di trasformazione, salvo differenti specifiche nelle schede di cui all'Allegato 2, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, per i quali non sono comunque ammessi il cambio di destinazione d'uso e la suddivisione delle unità immobiliari.
   È fatta salva la possibilità da parte della Amministrazioni Comunale di anticipare, in caso di necessità, la realizzazione di opere pubbliche previste all'interno delle Schede di Trasformazione.

7. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione degli interventi previsti dal Piano Operativo agli edifici ed alle aree di pertinenza si attribuisce il tipo di intervento t4, con l'obbligo del mantenimento della sagoma, senza la possibilità di addizioni volumetriche e interventi pertinenziali e fatto salvo quanto eventualmente disciplinato per edifici di particolare pregio con disciplina di intervento t2 e t3. Non è altresì ammesso il frazionamento delle unità immobiliari realizzate in attuazione degli interventi previsti dal presente Piano Operativo.

Art. 106 Condizioni alle trasformazioni

1. Fermo restando quanto previsto al precedente Titolo IV, Sostenibilità degli interventi e qualità degli assetti insediativi e quanto altro prescritto nelle presenti Norme in riferimento alle norme per il contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e alle disposizioni per parcheggi pubblici e verde pubblico, al fine di garantire adeguati livelli di tutela ambientale dovrà essere adottato un approccio progettuale integrato, con soluzioni che recepiscano i criteri CAM (Criteri Ambientali Minimi) e che ottimizzino le prestazioni passive degli edifici e con soluzioni tecniche appropriate all'uso delle FER; i progetti per le trasformazioni dovranno ove possibile rispettare le seguenti disposizioni:
   - 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;
   - dovrà essere privilegiato l'impiego di tecniche bioclimatiche e l'utilizzo di modalità costruttive riferibili all'edilizia sostenibile;
   - prevedere nelle aree a verde impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima;
   - prevedere per gli spazi carrabili impermeabili, se necesssario, sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;
   - adottare ove possibile soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo;
   - adottare sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale;
   - adottare sistemi di illuminazione esterna che rispettino i requisiti per la limitazione della dispersione verso l'alto di flusso luminoso proveniente da sorgenti di luce artificiale (Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna, D.G.R., n. 815 del 27/08/2004) e dispositivi di accensione/spegnimento automatici.

   Valgono inoltre le seguenti direttive:
   - contribuire il più possibile alla costituzione o al rafforzamento del verde urbano e del verde di connettività urbana;
   - concorrere alla qualificazione del suolo pubblico sia con la realizzazione di aree di verde attrezzato ma anche, ogni qual volta fosse possibile, con fasce verdi a protezione dei nuovi insediamenti.
2. 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, aree permeabili e fasce alberate all'interno dei nuovi insediamenti previsti.
3. Laddove previsto, il sistema della mobilità veicolare deve essere, quanto più possibile, integrato con percorsi pedonali e ciclabili, atti a consentire e favorire ulteriori modalità di spostamento; il sistema della sosta deve essere articolato e distribuito in modo capillare all'interno delle aree residenziali ed in particolare a servizio degli spazi pubblici e a ridosso dei tessuti urbani di più vecchio impianto.

4. Fermo restando quanto previsto in relazione alle aree di trasformazione di cui all'Allegato 2 delle presenti Norme 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;
   - per i nuclei e le case isolate e negli interventi previsti in aree sprovviste di pubblica fognatura i sistemi di trattamento dovranno essere compresi tra quelli appropriati individuati dal DPGRT 46/R/2008, scelti anche con l'obiettivo di tutelare le acque sotterranee; i medesimi indirizzi sono da considerare anche nei casi di interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione;
   - la verifica della capacità della rete dell'acquedotto con eventuali conseguenti interventi di rinnovo della stessa;
   - la verifica del rispetto delle disposizioni sovraordinate, con particolare riferimento agli interventi lungo la viabilità principale in ambito extraurbano, in merito a fasce di rispetto, acustica e sicurezza stradale, anche per quanto riguarda le piantumazioni.

   Gli interventi devono inoltre documentare le soluzioni adottate alla riduzione dei rifiuti prodotti, con particolare riferimento al flusso dei rifiuti da costruzione e demolizione.
5. Relativamente al risparmio della risorsa idrica, i progetti fanno riferimento alle disposizioni di cui all'art. 11 del Regolamento regionale DPGRT n. 29/R del 26.05.2008; i Piani Attuativi, i progetti unitari convenzionati e gli interventi diretti definiscono le modalità atte a razionalizzare l'uso delle acque potabili e prevedono il reimpiego ai fini non potabili delle acque reflue, la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche. In particolare al fine di favorire il riuso dell'acqua piovana i nuovi comparti edificatori devono prevedere la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, per un volume complessivo di almeno 50 litri/mq di superficie coperta.
6. Ai fini dei precedenti comma, i titoli abilitativi relativi alle aree di trasformazione dovranno essere corredate da un Elaborato Progettuale Obbligatorio di cui all'allegato A al Regolamento Edilizio.