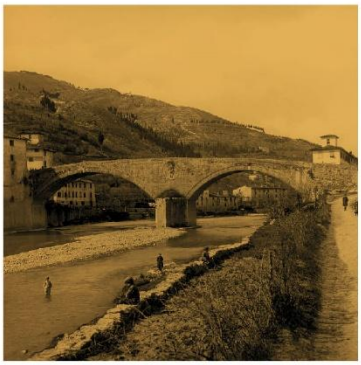

PIANO OPERATIVO

INTERCOMUNALE

Pelago • Pontassieve

GRUPPO ESTERNO

Progettista e Coordinatore
Gianfranco Gorelli

Co-progettista e Paesaggista
Luciano Piazza

Co-progettista e Urbanista, Mobilità
UrbanLIFE srl
Francesco Alberti (coordinamento scientifico)
Sabine Di Silvio
Lorenzo Nofroni
Stefania Cupillari
Eleonora Giannini
Sara Naldoni
Giacomo Rossi (collaborazione)
Elisa Iannotta (collaborazione)

Giovane Professionista
Carol Sasso

Valutazione Ambientale Strategica
SINERGIA srls
Luca Gardone
Ilaria Scatarzi
Emanuale Montini

Aspetti Geologici e sismici
Geotecno
Luciano Lazzeri
Nicolò Sbolci

Aspetti Idraulici
Sorgente Ingegneria
Leonardo Marini
Luca Rosadini

Aspetti Agroforestali
Paolo Gandi

Aspetti Perequativi
TeM Territori e Mercati
Stefano Stanghellini
Valentina Cosmi

Aspetti Archeologici
ATS
Francesco Pericci
Cristina Felici

Aspetti Giuridici
Agostino Zanelli Quarantini

Percorso Partecipativo
Sociolab società cooperativa

Sindaci
Carlo Boni (Comune di Pontassieve)
Nicola Povoleri (Comune di Pelago)

Responsabile Unico del Procedimento
Fabio Carli

Supporto al RUP
Caterina Fusi

Garante dell'Informazione e della Partecipazione
Maddalena Rossi

Tecnici referenti Comuni Associati
Silvia Rogai
Sonia Carletti
Alessandro Pratesi

QP.13 - Norme tecniche di attuazione

Elaborato modificato - Aprile 2025

PATE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO PRIMO: CONTENUTI, STRUMENTI E MISURA DI SALVAGUARDIA
Articolo 1.1.1. Definizione, contenuti e validità temporale
Articolo 1.1.2. Riferimenti legislativi, competenze fatte salve
Articolo 1.1.3. Elaborati costitutivi e disciplina regolamentare
Articolo 1.1.4. Parametri urbanistici ed edilizi - Categorie di intervento edilizio: specificazioni
Articolo 1.1.5. Misure di qualificazione ambientale
Articolo 1.1.6. Opere di urbanizzazione
Articolo 1.1.7. Modalità di attuazione
Articolo 1.1.8. Valutazione ambientale strategica e studio di incidenza
Articolo 1.1.9. Gerarchia delle disposizioni normative
Articolo 1.1.10. Misure di salvaguardia e interventi fatti salvi

TITOLO SECONDO: CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
Articolo 1.2.1. Disposizioni generali
Articolo 1.2.2. Edifici fondativi dell'identità storico culturale – Classe 1
Articolo 1.2.3. Edifici rappresentativi dell'identità storico-culturale – Classe 2
Articolo 1.2.4. Edifici storici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico – Classe 3
Articolo 1.2.5. Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico – Classe 4
Articolo 1.2.7. Costruzioni e manufatti precari non classificati
Articolo 1.2.6. Ripristino di edifici crollati o diruti
Articolo 1.2.7. Costruzioni e manufatti precari non classificati

PARTE SECONDA: TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO

TITOLO PRIMO: DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA
Articolo 2.1. Elaborati di riferimento
Articolo 2.2. Nuovi elaborati del piano operativo intercomunale (POI)
Articolo 2.3. Quadro della pericolosità
Articolo 2.4. Criteri generali di fattibilità geologica
Articolo 2.5. Criteri generali di fattibilità sismica
Articolo 2.6. Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni
Articolo 2.7. Disciplina inerente l'aspetto idrogeologico
Articolo 2.8. Disciplina per gli interventi diretti
Articolo 2.9. Tipologie particolari di intervento
Articolo 2.10. Attività estrattive
Articolo 2.11. Siti estrattivi inattivi
Articolo 2.12. Definizione del reticolo idrografico

PARTE TERZA: TUTELA DEI CARATTERI QUALITATIVI DEL TERRITORIO

TITOLO PRIMO: RISORSE PATRIMONIALI
Articolo 3.1.1. Sistema geomorfologico
Articolo 3.1.2. Sistema idrografico e idrogeologico
Articolo 3.1.3. Corridoi ripariali

Articolo 3.1.4. Boschi
Articolo 3.1.5. Aree di valore naturalistico e ambientale

Articolo 3.1.6. Edifici di valore architettonico, paesaggistico e storico-culturale
Articolo 3.1.7. Componenti minori dell'identità storico-culturale
Articolo 3.1.8. Viabilità storica minore
Articolo 3.1.9. Strade e punti panoramici
Articolo 3.1.10. Risorse archeologiche e rischio archeologico

TITOLO SECONDO: BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI
Articolo 3.2.1. Beni culturali
Articolo 3.2.2. Beni paesaggistici
Articolo 3.2.3. Invarianti strutturali del PTCP

TITOLO TERZO: ALTRI VINCOLI E LIMITAZIONI SOVRAORDINATE
Articolo 3.3.1. Altri vincoli e limitazioni sovraordinate

PARTE QUARTA: DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE FUNZIONI DEL TERRITORIO

TITOLO PRIMO: DISPOSIZIONI GENERALI
Articolo 4.1.1. Articolazione del territorio comunale
Articolo 4.1.2. Unità territoriali organiche elementari (UTOE)
Articolo 4.1.3. Parco Fluviale Territoriale
Articolo 4.1.4. Categorie funzionali e condizioni per il mutamento della destinazione d'uso
Articolo 4.1.5. Edilizia residenziale sociale
Articolo 4.1.6. Perequazione urbanistica
Articolo 4.1.7. Politiche pubbliche per la casa e per il piccolo commercio
Articolo 4.1.8. Previsioni vigenti
Articolo 4.1.9. Dimensionamento del Piano operativo intercomunale (POI)

TITOLO SECONDO: DISCIPLINA
CAPO I AREE PER SERVIZI DI INTERESSE LOCALE
Articolo 4.2.1. Aree per servizi pubblici di interesse locale
Articolo 4.2.2. Dotazioni minime di aree per servizi pubblici di interesse locale
Articolo 4.2.3. Requisiti progettuali per le aree destinate a servizi pubblici di interesse locale
Articolo 4.2.4. Aree per servizi privati di pubblico interesse

CAPO II TERRITORIO RURALE
Articolo 4.3.1. Articolazione del territorio rurale

SEZIONE A – AREE A PREVALENTE CARATTERE AGRICOLO E FORESTALE
Articolo 4.3.2. Ambiti rurali
Articolo 4.3.3. Operatori agricoli
Articolo 4.3.4. Attività consentite
Articolo 4.3.5. Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo e ambientale
Articolo 4.3.6. Aree di pertinenza edilizia e aree di pertinenza agricola

Articolo 4.3.7. Recinzioni
Articolo 4.3.8. Opere di sistemazione ambientale
Articolo 4.3.9. Buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica
Articolo 4.3.10. Costruzioni esistenti
Articolo 4.3.11. Nuove costruzioni
Articolo 4.3.12. Nuclei rurali
Articolo 4.3.13. Nuclei storici
Articolo 4.3.14. Ambiti di pertinenza dei nuclei storici
Articolo 4.3.15. Ambiti periurbani
Articolo 4.3.16. Aree a destinazione estrattiva (ADE)

SEZIONE B - IMPEGNI DI SUOLO NON URBANIZZATO
Articolo 4.3.17. Impegni di suolo non urbanizzato: conferenza copianificazione 31.08.2023

CAPO III TERRITORIO URBANIZZATO
Articolo 4.4.1. Articolazione del territorio urbanizzato

SEZIONE A – TESSUTI URBANI ESISTENTI
Articolo 4.4.2. Tessuti urbani storici TS1
Articolo 4.4.3. Tessuti storici rurali nel territorio urbanizzato TS2
Articolo 4.4.4. Tessuti a isolati chiusi o semichiusi TR1
Articolo 4.4.5. Tessuti a isolati aperti ed edifici residenziali isolati TR2
Articolo 4.4.6. Tessuti a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali TR3
Articolo 4.4.7. Tessuti a isolati aperti e blocchi prevalentemente isolati di edilizia pianificata TR4
Articolo 4.4.8. Tessuti puntiformi TR5
Articolo 4.4.9. Tessuti a tipologie miste TR6
Articolo 4.4.10. Tessuti sfrangiati di margine TR7
Articolo 4.4.11. Tessuti a proliferazione produttiva lineare TPS1
Articolo 4.4.12. Piattaforme produttive, commerciali, direzionali TPS2
Articolo 4.4.13. Insule specializzate TPS3

SEZIONE B – AREE DI COMPLETAMENTO E DI TRASFORMAZIONE URBANA
Articolo 4.4.14. Aree di completamento urbano
Articolo 4.4.15. Aree di trasformazione urbana

PARTE QUINTA: SISTEMA DELLA MOBILITÀ

TITOLO PRIMO: INFRASTRUTTURE DI COLLEGAMENTO
Articolo 5.1. Disposizioni generali
Articolo 5.2. Rete dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili
Articolo 5.3. Rete viaria
Articolo 5.4. Rete ferroviaria
Articolo 5.5. Aree per la distribuzione carburanti

TABELLE SINOTTICHE PREVISIONI POI

TABELLA 1. Previsioni vigenti
TABELLA 2. Previsioni insediative del POI
TABELLA 3. Capacità insediativa totale del POI
TABELLA 4. Totale abitanti insediati e insediabili
TABELLA 5. Servizi pubblici di interesse locale
TABELLA 6. Servizi privati di interesse locale
TABELLA 7. Verifica standard urbanistici

PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO PRIMO: CONTENUTI, STRUMENTI E MISURA DI SALVAGUARDIA

Articolo 1.1.1. Definizione, contenuti e validità temporale

1. Definizione

Il Piano operativo intercomunale dei Comuni di Pelago e Pontassieve (POI) è predisposto ai sensi della LR 65/2014 ed è conforme al Piano strutturale dell'Unione dei Comuni Valdisieve e Valdarno (PSI)[1], nonché al vigente Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze (PTC)[2], al Piano strategico della città metropolitana di Firenze (PSM)[3] e al Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico della Regione Toscana (PIT)[4].

2. Contenuti e validità temporale

1. Il POI, che opera sull'intero territorio dei Comuni di Pelago e Pontassieve, definisce le regole per la tutela, la qualificazione e la valorizzazione del patrimonio territoriale e disciplina le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia compatibili. A tale scopo conferisce specifica efficacia operativa ai contenuti statutari e a parte dei contenuti strategici del PSI.
2. Sulla base delle vigenti norme regionali, il POI si compone di due parti:
    a. la disciplina, con validità a tempo indeterminato, per la gestione degli insediamenti esistenti;
    b. la disciplina, con validità quinquennale, delle trasformazioni degli assetti edilizi, insediativi e infrastrutturali, che comprende:
        1. gli interventi che, per complessità e rilevanza, sono sottoposti alla preventiva approvazione di Piani attuativi (PA) o di Progetti unitari convenzionati (PUC);
        2. l'individuazione degli ulteriori interventi di nuova edificazione consentiti nel territorio urbanizzato;
        3. l'individuazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
        4. l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo per fini espropriativi;
        5. le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nel territorio urbanizzato.
3. La disciplina delle trasformazioni degli assetti edilizi, insediativi e infrastrutturali perde efficacia qualora, trascorsi cinque anni dalla approvazione del POI:
    a. PA e PUC di iniziativa pubblica: non risultino approvati i suddetti piani e progetti unitari;
    b. PA e PUC di iniziativa privata: non risulti stipulata la relativa convenzione ovvero non risulti perfezionato, in sostituzione di questa, un valido atto unilaterale d'obbligo a favore della Amministrazione Comunale;
    c. interventi diretti di nuova edificazione: non risulti operante il relativo titolo edilizio;

---

[1] L'Unione dei comuni Valdisieve e Valdarno è composta dai comuni di Londa, Pelago, Pontessieve, Rufina e San Godenzo

[2] Il Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze è stato approvato nell'ultima versione con Delibera del Consiglio Provinciale 10/01/2013, n°1 (adeguamento ai sensi della LR 01/2005, art. 17)

[3] Il Piano strategico della città metropolitana di Firenze à stato approvato con Deliberazione del Consiglio Metropolitano 05/04/2017, n° 26

[4] Il Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37

d. aree con vincoli preordinati all'esproprio: non risulti approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica da realizzare.

Persa l'efficacia della suddetta disciplina, le consistenze edificatorie, connesse a previsioni non attuate ad essa riconducibili, tornano nella disponibilità del PSI in attesa che le Amministrazioni Comunali provvedano, nei successivi quinquenni di validità programmatica del POI, a disporne nuovamente e, se del caso, diversamente l'attuazione.

4. I PA di iniziativa privata, vigenti all'entrata in vigore delle presenti norme, mantengono la loro efficacia fino al momento della loro naturale decadenza.

5. Mantengono "comunque" la loro validità gli impegni derivanti da rapporti convenzionali, ovvero da PA o titoli abilitativi che prevedano la cessione di aree per scopi pubblici o di pubblica utilità, la realizzazione di opere pubbliche o altri specifici impegni assunti al momento della loro approvazione.

Articolo 1.1.2. Riferimenti legislativi e competenze fatte salve

1. Riferimenti legislativi

1. Tutti i richiami ai provvedimenti normativi contenuti nelle presenti norme sono da intendersi riferiti alle versioni più recenti dei suddetti provvedimenti, comprensive, pertanto, di eventuali modifiche e integrazioni.

2. Come esplicitato all'articolo 1.1.4 delle presenti norme, fatte salve le ulteriori specificazioni ivi indicate, la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi è desumibile dal DPGR 39/R/2018[5], mentre la definizione delle categorie di intervento urbanistico ed edilizio è desumibile dalla LR 65/2014[6].

3. Con riferimento al DI 1444/1968[7], si definiscono le seguenti corrispondenze tra la disciplina dei suoli del POI e le zone territoriali omogenee ivi definite:

DISCIPLINA POI	*DI 1444/1968*
TS1 – Tessuto storico urbano TS2 – Tessuto storico rurale inglobato nel territorio urbanizzato	Zona omogenea A: "*le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi*"
TR1 – Tessuto a isolati chiusi o semichiusi TR2 – tessuto a isolati aperti ed edifici residenziali isolati TR3 – tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali TR4 – Tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente isolati di edilizia pianificata TR5 – Tessuto puntiforme TR6 – Tessuto a tipologie miste	Zona omogenea B: "*le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli*

[5] Decreto del Presidente della Giunta Regionale 24 luglio 2018, n° 39/R, "*Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della LR 10 novembre 2014, n° 65, in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio*"

[6] Legge regionale 10 novembre 2014, n° 65**, "***Norme per il governo del territorio***"**

[7] Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n° 1444, "*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, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967"*

TR7 – Tessuto sfrangiato di margine Aree di completamento urbano Aree di trasformazione urbana	*edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq"*
-	Zona omogenea C: "*le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B)* "
TPS1 – Tessuto a proliferazione produttiva lineare TPS2 – Tessuto a piattaforme produttive, commerciali, direzionali TPS3 – Insule specializzate a prevalente carattere produttivo: • Comune di Pontassieve: Borgo Nuovo Ovest, Centro commerciale Via Verdi; • Comune di Pelago: Ex Italcementi, Val di Sieve Hospital Nuovi impegni di suolo non urbanizzato in territorio rurale: • Comune di Pontassieve: PO_03 Le Sieci • Comune di Pelago: PE_02 Fontallorso	Zona omogenea D: "*le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati*"
1.Territorio rurale: 1.1. Aree a prevalente carattere agricolo e forestale Nuclei rurali Nuclei storici Ambiti di pertinenza dei nuclei storici Ambiti periurbani	Zona omogenea E: "*e parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C)"*
TPS3 – Insule specializzate: • Comune di Pontassieve: Depuratore Le Sieci, FS, Scuola Balducci, Stadio Comunale Nuovi impegni di suolo non urbanizzato in territorio rurale: • Comune di Pontassieve: PO_03 Pontassieve Scuola Balducci	Zona omogenea F: "*le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale* "

2. Competenze fatte salve

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

Articolo 1.1.3. Elaborati costitutivi e disciplina regolamentare

1. Elaborati costitutivi del POI

1. Il POI è costituito dai seguenti elaborati:
   a. Quadro conoscitivo di riferimento
      - QC.1 - Quadro localizzativo del patrimonio edilizio esistente consolidato nel territorio rurale (scala 1:10.000)
      - QC.2 - Schedatura del patrimonio edilizio esistente consolidato nel territorio rurale
      - QC.3 - Quadro localizzativo del patrimonio edilizio esistente consolidato nel territorio urbanizzato (scala 1:2.000)
      - QC.4 - Schedatura del patrimonio edilizio esistente consolidato nel territorio urbanizzato

   b. Quadro geologico-idraulico-sismico

- QC.IG.1 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici
- QC.IG.2 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali
- QC.IG.3 - Carta della vulnerabilità sismica
- QC.IG.4 - Carta della esposizione sismica
- QC.IG.5 - Carta delle aree a rischio sismico
- QC.IG.REL - Relazione geologica idraulica e sismica

c. Quadro progettuale
- QP.1 - Territorio rurale: disciplina delle trasformazioni
- QP.2 - Territorio rurale - nuovi impegni di suolo non urbanizzato: schede norma
- QP.3 - Territorio urbanizzato: disciplina delle trasformazioni
- QP.4 - Territorio urbanizzato – aree di completamento urbano: schede norma
- QP.5 - Territorio urbanizzato: aree di trasformazione urbana: schede norma
- QP.6 - Aree sottoposte a vincolo per fini espropriativi
- QP.7 - Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano
- QP.8 - Mobilita sostenibile
- QP.9a - Potenziale archeologico
- QP.9b - Schedario delle evidenze archeologiche
- QP.10 - Rischio archeologico
- QP.11 - Classificazione del patrimonio edilizio esistente: Territorio rurale
- QP.12 - Classificazione del patrimonio edilizio esistente: Territorio urbanizzato
- QP.13 - Norme tecniche di attuazione
- QP.14 - Relazione illustrativa generale

d. Quadro Valutativo
- QV.1 - Valutazione ambientale strategica
- QV.2 - Studio per la valutazione di incidenza
- QV.3 - Sintesi non tecnica

2. In presenza di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le tavole in scala 1:10.000 e le tavole in scala 1:2000, prevalgono le specificazioni delle tavole in scala 1:2000. In ipotesi di contrasto tra le disposizioni contenute nelle presenti norme, prevalgono quelle più restrittive, fermo restando che le disposizioni relative ai beni culturali e paesaggistici, o ad altre forme di vincolo sovraordinato, prevalgono su tutte le altre disposizioni.
3. I perimetri delle aree di completamento urbano, individuate dagli elaborati grafici del POI, così come quelli delle aree sottoposte a Progetto unitario convenzionato (PUC), Piano attuativo (PA) o Piano di recupero (PDR) possono essere adeguati, in fase attuativa, con leggeri spostamenti ove ciò risulti opportuno per far coincidere i suddetti perimetri con segni riconoscibili sul territorio (strade, fossi, muri, ecc.). Tali adeguamenti, possibili sulla base di un documentato accordo tra i soggetti interessati e previo assenso dell'amministrazione comunale, non costituiscono variante al POI, ma non possono in nessun caso dare luogo a maggiori capacità edificatorie, né a una riduzione delle superfici destinate a spazi pubblici.

2. Disciplina regolamentare

1. Concorrono al governo del territorio tutti i piani e i programmi di settore vigenti di competenza comunale, tra i quali assumono particolare rilevanza (gli atti si intendono sempre aggiornati alle ultime varianti approvate):

Atto regolamentare	*Comune di Pelago*	*Comune di Pontassieve*
Regolamento edilizio comunale	D.C.C. n. 68 del 26/11/2007	D.M. LL.PP. n.792 del 20.7.1966
Regolamento per la realizzazione di manufatti leggeri: dehors e simili	Strutture complementari ad attività commerciali e chioschi - D.C.C. n. 18 del 23/02/2012 (All. I al REC)	Installazione e gestione di dehors - D.C.C. n. 75 del 28/11/2017
		Strutture temporanee complementari ad attività commerciali e/o produttive su suolo privato - D.C.C. n. 12 del 28/02/2023
Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (P.E.B.A.)	D.C.C. n. 7 dell'08/04/2014	D.C.C. n. 108 del 30/12/2021 (adottato)
Piano di classificazione acustica	D.C.C. n. 66 del 25/09/2003	D.C.C. n. 125 del 29/11/2007
Piano Commercio aree pubbliche	D.C.C. n. 59 del 28/12/2022	D.C.C. n. 30 del 20/03/2001

In ipotesi di contrasto tra le disposizioni regolamentari dei suddetti strumenti e le disposizioni urbanistiche del POI, prevalgono queste ultime.
3. Dopo l'entrata in vigore del POI, eventuali nuovi piani o programmi di settore, così come le varianti sostanziali ai piani o programmi di settore vigenti, sono predisposti in conformità al POI e, specificatamente, alle presenti Norme di attuazione.

3. Relazioni tra POI, REC e altri regolamenti comunali.
1. Il Regolamento Edilizio Comunale (REC) e gli altri regolamenti comunali contengono disposizioni inerenti le procedure abilitative, la documentazione da allegare agli atti, le modalità costruttive, l'ornato pubblico, l'estetica, l'igiene, la sicurezza, la vigilanza e, in generale, le modalità esecutive degli interventi non specificatamente disciplinate dalle presenti norme.
2. Le disposizioni del REC e degli altri regolamenti comunali costituiscono specificazione e integrazione delle disposizioni del POI; in nessun caso esse possono comportare variante al POI e, tanto meno, al PSI, se non a seguito delle ordinarie procedure di legge che regolano l'approvazione delle varianti.
3. Una specifica sezione del REC contiene norme regolamentari per il territorio rurale.

Articolo 1.1.4. Parametri urbanistici ed edilizi - Categorie di intervento edilizio: specificazioni
1. Definizione
1. La definizione dei parametri edilizi e urbanistici richiamati dalle presenti norme, con le correlate definizioni tecniche di riferimento, è desumibile dal DPGR 39R/2018[8].

[8] Decreto Presidente Giunta Regionale 24 luglio 2018, n. 39/R, "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65"

2.Le categorie di intervento edilizio-urbanistico richiamate dalle presenti norme sono desumibili dalla LR ~~64~~ 65/2014[9], ferme restando le articolazioni e le specificazioni del successivo punto 2 e fatte salve eventuali e diverse disposizioni, espressamente dichiarate, relative a specifiche aree.

3. Le categorie di intervento edilizio-urbanistico, cui sono sottoposti i singoli edifici, sono definite sulla base della qualità architettonica e paesaggistica dei suddetti edifici rilevata attraverso la Schedatura del patrimonio edilizio esistente[10]. Esse presuppongono sempre la legittimità dello stato di fatto, in assenza della quale si dovrà procedere alla sua legittimazione nelle forme di legge; presuppongono, altresì, l'assenza di limitazioni derivanti dalle disposizioni di cui alle Parti Seconda[11] e Terza[12] delle presenti norme, che prevalgono in ipotesi di contrasto così come specificato al successivo articolo 1.1.9.

4. Salvo diverse ed espresse disposizioni delle presenti norme, relative a specifici casi, le categorie di intervento edilizio-urbanistico definite in relazione ai singoli edifici presuppongono le categorie di intervento inferiori sulla base della seguente gerarchia: ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, ristrutturazione edilizia conservativa (comprensiva del recupero dei sottotetti), restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria, manutenzione ordinaria.

5. Sono sempre consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche se comportano aumento dei volumi esistenti.

6. A meno di diverse specificazioni relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, urbano o rurale, di cui alla Parte Quarta delle presenti norme, gli interventi pertinenziali, di cui al successivo punto 2.2 del presente articolo, e le addizioni volumetriche, di cui al successivo punto 2.3, sono tra loro cumulabili.

7. A meno di diverse specificazioni, allorché nelle presenti norme si parla di superficie e/o volume di edifici esistenti o da realizzare, si deve intendere la superficie edificata/edificabile (SE) e il volume edificato/edificabile (VE) così come definito dal DPGR 39/R/2018[13]

2. Articolazioni e specificazioni delle categorie di intervento edilizio-urbanistico

2.1. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono riferibili a due distinte categorie di intervento:

- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva.

2.1.1. Ristrutturazione edilizia conservativa (RC)

---

[9] Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65, "Norme per il governo del territorio", Titolo VI, Capo II

[10] Nel territorio rurale v. Schedatura del patrimonio edilizio esistente; nel Territorio urbanizzato v. Schedatura del patrimonio edilizio esistente consolidato

[11] Parte Seconda "Tutela dell'integrità fisica del territorio e mitigazione del rischio idraulica"

[12] Parte Terza "Tutela dei caratteri qualitativi del territorio"

[13] Decreto del Presidente della Giunta regionale 24 luglio 2018, n. 39/R, "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio"

Comprende gli interventi che, mediante un insieme sistematico di opere finalizzate o meno al mutamento della destinazione d'uso, sono volti a trasformare in tutto o in parte l'organismo edilizio senza prevederne la demolizione. Tra i suddetti interventi rientrano: il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio; l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; il recupero dei sottotetti.

Ai fini delle presenti norme, la ristrutturazione edilizia conservativa si articola in due sottocategorie:

a. *ristrutturazione edilizia conservativa RC1*: comprende gli interventi di riorganizzazione funzionale che non comportano modifiche alle strutture orizzontali e verticali dell'edificio con le eccezioni che seguono.

   Ammette:

   - la realizzazione e la modifica delle aperture di porte e finestre sulle strutture verticali: ove interessino i fronti esterni dell'edificio, tali modifiche devono essere concepite in coerenza con il disegno della facciata e nel rispetto delle eventuali simmetrie presenti;
   - la realizzazione di finestre a filo falda del tetto, purché con superficie minima indispensabile a garantire l'illuminazione del sottotetto e con tipologie, materiali e cromie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio;
   - la modifica di collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari, nonché l'inserimento di nuovi;
   - lievi modifiche alle quote dei solai e dei vespai (massimo 40 cm) funzionali all'adeguamento dell'altezza utile già abitabile, all'efficientamento energetico, impiantistico e acustico, all'adeguamento antisismico;
   - gli incrementi di ~~SE~~ SU e/o SA all'interno delle singole unità immobiliari ~~in conseguenza della modifica dei collegamenti verticali~~;
   - la demolizione delle superfetazioni.

   Non ammette:

   - le modifiche allo schema tipologico e strutturale dell'edificio;
   - lo svuotamento interno dell'edificio;
   - la modifica delle coperture (con le eccezioni per le finestre a filo falda di cui sopra);
   - le modifiche all'involucro (con l'eccezione delle lievi modifiche alle quote dei solai e dei vespai di cui sopra) e alla sagoma dell'edificio.

   La ristrutturazione edilizia conservativa RC1 presuppone sempre la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi che caratterizzano l'edificio, nonché il ricorso a tecniche costruttive, materiali e finiture che garantiscano la salvaguardia dei suddetti elementi.

b. *ristrutturazione edilizia conservativa RC2*: comprende gli interventi di riorganizzazione funzionale e strutturale dell'edificio che comportano modifiche alle strutture orizzontali fino allo svuotamento interno, ma che, con le eccezioni di seguito specificate, non comportano modifiche alle strutture verticali.

   Ammette:

- la realizzazione e la modifica delle aperture di porte e finestre sulle strutture verticali: ove interessino i fronti esterni dell'edificio, tali modifiche devono essere concepite in coerenza con il disegno della facciata e nel rispetto delle eventuali simmetrie presenti;
- la realizzazione di finestre a filo falda del tetto, purché con superficie minima indispensabile a garantire l'illuminazione del sottotetto e con tipologie, materiali e cromie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio;
- la modifica dei collegamenti verticali interni, nonché l'inserimento di nuovi;
- gli incrementi di ~~SE~~ SU e/ SA all'interno dell'edificio ~~delle singole unità immobiliari in conseguenza della modifica dei collegamenti verticali~~;
- ~~gli incrementi di SA all'interno delle singole unità immobiliari in conseguenza della realizzazione di soppalchi;~~
- le modifiche allo schema tipologico e strutturale dell'edificio;
- la modifica delle coperture, senza alterare le altezze in gronda e al colmo;
- la demolizione delle superfetazioni e la loro ricostruzione, nelle stesse quantità o in quantità inferiori nel lotto di pertinenza, purché con caratteri tipologici e architettonici coerenti con l'edificio principale di riferimento[14].

Non ammette i seguenti interventi:

- le modifiche ~~all'involucro e~~ alla sagoma dell'edificio.

La ristrutturazione edilizia conservativa RC2 presuppone sempre la coerenza con gli elementi architettonici e decorativi che caratterizzano l'edificio, nonché il ricorso a tecniche costruttive, materiali e finiture coerenti con i suddetti elementi.

Recupero abitativo dei sottotetti. La ristrutturazione edilizia conservativa (RC) consente ~~sempre~~ il recupero dei sottotetti ai fini abitativi: a tale scopo, negli edifici ad uso residenziale, ovvero negli edifici con altra destinazione d'uso che devono acquisire la destinazione d'uso residenziale, sono consentiti gli interventi di cui alla LR n. 5/2010[15] nel rispetto delle norme igienico-sanitarie definite dalla normativa vigente.

Tali interventi devono riguardare volumi legittimamente esistenti, o in fase di realizzazione, alla data di entrata in vigore della suddetta legge. Ai fini delle presenti norme si considera in fase di realizzazione l'intervento per il quale sia stata presentata la comunicazione di inizio dei lavori.

I volumi e le superfici recuperate ai fini abitativi non possono essere oggetto di successivi frazionamenti~~8~~ e devono rimanere strutturalmente e funzionalmente integrati alle unità abitative di riferimento. ~~A tale scopo la richiesta di intervento è accompagnata da un atto unilaterale d'obbligo a favore della Amministrazione Comunale.~~

2.1.2. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva

[14] Intesa come intervento pertinenziale ai sensi della LR 64/2014, art. 135, comma 2, lettera e: "… *demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e ... loro ricostruzione, ancorché in diversa col-locazione, all'interno del resede di riferimento*"

[15] Legge regionale 8 febbraio 2010, n° 5, *Norme per il recupero abitativo dei sottotetti*

Comprende gli interventi che, mediante un insieme sistematico di opere finalizzate o meno al mutamento della destinazione d'uso, sono volti a trasformare in tutto o in parte l'organismo edilizio, prevedendone la demolizione e la ricostruzione parziale o totale.
Ai fini delle presenti norme, la ristrutturazione edilizia ricostruttiva si articola in tre sottocategorie:

a. *ristrutturazione edilizia ricostruttiva RR1*: comprende gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione degli edifici esistenti.
Ammette:
- sugli edifici non sottoposti a tutela si sensi del DLgs 42/2004[16] e su quelli non ricadenti nei morfotipi urbani TS1 e TS2, incrementi volumetrici strettamente indispensabili per:
  - l'adeguamento alla vigente normativa antisismica;
  - l'applicazione della normativa sull'accessibilità;
  - l'installazione degli impianti tecnologici;
  - l'efficientamento energetico.

Non ammette:
- incrementi volumetrici diversi da quelli sopra descritti;
- modifiche alla sagoma, ~~ai prospetti,~~ al sedime, ai caratteri planivolumetrici e tipologici dell'edificio.

b. *ristrutturazione edilizia ricostruttiva RR2*: comprende gli interventi di demolizione con contestuale ricostruzione di edifici esistenti.
Ammette:
- sugli edifici non sottoposti a tutela si sensi del DLgs 42/2004[17] e su quelli non ricadenti nei morfotipi urbani TS1 e TS2:
  - modifiche alla sagoma, ai prospetti e al sedime;
  - caratteri planivolumetrici e tipologici diversi;
  - innovazioni necessarie per:
    - l'installazione degli impianti tecnologici
    - l'adeguamento alla vigente normativa antisismica,
    - l'applicazione della normativa sull'accessibilità
    - l'efficientamento energetico.

Non ammette:
- sugli edifici sottoposti a tutela si sensi del DLgs 42/2004[18] e su quelli ricadenti nei morfotipi urbani TS1 e TS2, la ricostruzione non può prevedere:
  - modifiche alla sagoma, ai prospetti e al sedime;
  - caratteri planivolumetrici e tipologici diversi;
  - incrementi volumetrici di qualsiasi tipo.

---

[16] Così come specificato dalla LR 65/2014, *Norme per il governo del territorio*, art, 135 bis, comma 3, lett. a)
[17] Così come specificato dalla LR 65/2014, *Norme per il governo del territorio,* articolo 135 bis, comma 3, lett. a)
[18] Idem

c. *ristrutturazione edilizia ricostruttiva RR3:* comprende gli interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della loro originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione.
Non ammette:
- sugli edifici sottoposti a tutela si sensi del DLgs 42/2004[19] ovvero ricadenti tra gli edifici fondativi dell'identità storico-culturale, di cui all'articolo 1.2.2, e tra gli edifici rappresentativi dell'identità storico-culturale, di cui all'articolo 1.2.3, la ricostruzione non può prevedere:
  - modifiche alla sagoma, ai prospetti e al sedime;
  - caratteri planivolumetrici e tipologici diversi;
  - incrementi volumetrici di qualsiasi tipo.

Gli interventi di ripristino non possono comunque comportare la traslazione della costruzione originaria.

2.2. INTERVENTI PERTINENZIALI

1. Gli interventi pertinenziali (IP), come definiti dalla LR 65/2014[20], sono opere durevoli, caratterizzate da propria individualità fisica e strutturale, che sono prive di possibile utilizzazione autonoma e che esauriscono la loro finalità nel rapporto oggettivo di servizio, strumentale e funzionale, con un edificio principale preesistente legittimamente costruito, così da non avere un autonomo valore di mercato.
2. I suddetti interventi non determinano incremento del carico urbanistico e, conseguentemente, non prelevano dal dimensionamento del POI.
3. Essi comportano la realizzazione *una tantum*, in aderenza all'edificio principale o nel suo lotto urbanistico di riferimento ("area di pertinenza edilizia" nel territorio rurale), di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume edificato esistente (VE) alla data di adozione delle presenti norme, ovvero di un volume aggiuntivo inferiore se e dove specificato nella Parte Quarta delle presenti norme. Ferme restando le diverse specificazioni contenute nella Parte Quarta delle presenti norme, comprendono la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale, con una maggiore altezza non superiore a 2,00 ml rispetto all'altezza di gronda esistente, nonché la demolizione dei volumi secondari facenti parte del medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, anche con diversa collocazione, nel lotto urbanistico di riferimento ("area di pertinenza edilizia" nel territorio rurale).
4. Ove non diversamente disposto dalle presenti norme in relazione a specifici contesti urbani o territoriali, sono cumulabili con le addizioni volumetriche.
5. Ove riguardino edifici composti da più unità immobiliari, sono fattibili solo previo accordo formalizzato di tutti i proprietari delle suddette unità immobiliari
6. Non sono consentiti interventi pertinenziali per gli edifici che, alla data di adozione del POI, siano già stati oggetto di interventi similari in ragione delle disposizioni del previgente RU: ove tali

[19] Idem
[20] Legge Regionale 65/2014, *Norme per il governo del territorio*, articolo 135, comma 2, lettera e)

interventi abbiano comportato la realizzazione di volumetrie inferiori rispetto a quelle consentite dagli interventi pertinenziali del POI, si potrà procedere alla realizzazione della volumetria residuale.
7. Gli interventi pertinenziali su edifici che consentono interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa RC2 devono essere coerenti con i caratteri tipologici, architettonici e decorativi storicizzati degli edifici di riferimento. Di tali coerenze dà esplicita dimostrazione il progetto.

2.3. ADDIZIONI VOLUMETRICHE

1. Le addizioni volumetriche (AV), come definite dalla LR 65/2014[21], sono interventi che comportano un ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma degli edifici esistenti, legittimamente costruiti, attraverso nuove costruzioni realizzate in stretto rapporto fisico e funzionale con i suddetti edifici, sia in aderenza (fuori terra o nel sottosuolo) che in sopraelevazione.
2. Le suddette addizioni ~~non determinano incremento del carico urbanistico e, conseguentemente,~~ non prelevano dal dimensionamento del POI.
3. Esse comportano la realizzazione di una volumetria aggiuntiva *una tantum* al Volume edificato esistente (VE) alla data di adozione delle presenti norme, che, ferme restando le diverse specificazioni contenute nella Parte Quarta delle presenti norme, non può superare l'altezza dell'edificio di riferimento e non può essere superiore a:

a. 20% del VE negli edifici a destinazione d'uso residenziale;
b. 30% del VE negli edifici con altre destinazioni d'uso.

4. Ove non diversamente disposto dalle presenti norme in relazione a specifici contesti urbani o territoriali, sono cumulabili con gli interventi pertinenziali. Sono consentiti alle condizioni definite nella Parte Quarta delle presenti norme.
5. Ove riguardino edifici composti da più unità immobiliari, le addizioni volumetriche sono fattibili solo previo accordo formalizzato di tutti i proprietari delle suddette unità immobiliari
6. Non sono consentite addizioni volumetriche sugli edifici che, alla data di adozione del POI, siano già stati oggetto di interventi similari in ragione delle disposizioni del previgente RU: ove tali interventi abbiano comportato la realizzazione di volumetrie inferiori rispetto a quelle consentite dalle addizioni volumetriche del POI, si potrà procedere alla realizzazione della volumetria residuale.
7. Le addizioni volumetriche su edifici che consentono interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa RC2 devono essere coerenti con i caratteri tipologici, architettonici e decorativi storicizzati degli edifici di riferimento. Di tali coerenze dà esplicita dimostrazione il progetto.

2.4. INDICE FUNZIONALE (IF)

1. Ferme restando le disposizioni di cui alla Parti Seconda e Terza delle presenti norme, nonché le eventuali, ulteriori, disposizioni di dettaglio dettate dalla Parte Quarta e dalle schede norma relative al territorio rurale[22] e al territorio urbanizzato[23] , l'edificabilità delle aree destinate a servizi pubblici di interesse locale è definita sulla base di un indice funzionale atto a garantire la qualità

[21] Legge Regionale 65/2014, Norme per il governo del territorio, articolo 134, comma 1, lettera g)
[22] Territorio rurale – nuovi impegni di suolo non urbanizzato: schede norma
[23] Territorio urbanizzato – aree di completamento urbano e aree di trasformazione urbana: schede norme

prestazionale dei servizi espletati e delle relative attrezzature, con le limitazioni definite dai parametri edilizi-urbanistici di cui all'articolo 4.2.1.
2. Nelle suddette aree sono pertanto consentite, se e in quanto compatibili con i caratteri storico-architettonici e paesaggistici, tutte le categorie di intervento edilizio-urbanistico sugli edifici esistenti, nonché interventi di completamento e di nuova edificazione.

Articolo 1.1.5. Misure di qualificazione ambientale

1. Definizione

1. Ai fini delle presenti norme, le misure di qualificazione ambientale definiscono prestazioni qualitative che concorrono a perseguire la sostenibilità ambientale degli interventi edilizi, urbanistici e/o di trasformazione territoriale. Al loro rispetto è subordinata la legittimità del titolo abilitativo.
2. Le misure di qualificazione ambientale riguardano specificatamente l'indice di riduzione dell'impatto edilizio, il clima acustico, l'inquinamento atmosferico, l'approvvigionamento e il risparmio idrico, il trattamento dei reflui e le acque meteoriche, l'economia circolare e la gestione dei rifiuti, l'inquinamento del suolo e del sottosuolo, l'esposizione ai campi elettromagnetici, il risparmio energetico, le fonti energetiche rinnovabili, il clima urbano e le connessioni verdi.
3. In coerenza con la LR 65/2014, i nuovi insediamenti, gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi e i mutamenti delle destinazioni d'uso che comportino un incremento del fabbisogno di dotazioni pubbliche sono in ogni caso subordinati all'esistenza di condizioni che garantiscano le prestazioni per la corretta riproduzione del patrimonio territoriale o alla contestuale realizzazione degli interventi necessari a tali fini. In particolare devono essere comunque garantiti:

a. la sicurezza idrogeologica;
b. l'adeguata capacità delle infrastrutture di mobilità carrabile, pedonale, ciclabile e l'accessibilità al trasporto collettivo;
c. l'accesso ai servizi di interesse pubblico;
d. un'adeguata qualità degli insediamenti, con riferimento ai requisiti di cui all'articolo 60 della LR 65/2014.

2. <u>Indice di riduzione dell'impatto edilizio (RIE)</u>

1. L'Indice di riduzione dell'impatto edilizio (RIE) è un indice numerico di qualità ambientale, che si esprime con un valore finale compreso tra 0 e 10, dove 0 corrisponde a una superficie completamente sigillata e 10 a una superficie completamente permeabile.
Applicato al lotto edificato/edificabile, ovvero alla superficie fondiaria, l'indice RIE consente di accertare la qualità dell'intervento edilizio rispetto alla permeabilità del suolo e alle dotazioni di verde, considerando a tale scopo:

a. la tipologia e i materiali delle superfici esposte alle acque meteoriche;
b. la gestione e l'eventuale recupero/riuso delle acque meteoriche;
c. la messa a dimora di piante e l'inverdimento pensile.

2. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, detto RIE1 l'indice RIE dello stato di fatto e RIE2 l'indice RIE dello stato di progetto, si prescrive sempre:

- RIE2 > RIE1

3. L'indice RIE si applica a tutti gli interventi di nuova costruzione relativi ai nuovi impegni di suolo non urbanizzato[24], nonché alle aree di completamento urbano e di trasformazione urbana, oltre che a tutte le trasformazioni edilizie che riguardino almeno il 50% della superficie non permeabile del lotto o della cubatura esistente.
4. Il modello di calcolo dell'indice RIE costituisce uno specifico allegato del REC. Nelle more di approvazione del suddetto modello di calcolo, si applica l'indice di permeabilità, così come definito dal DPGR 39/R/2018[25]. In presenza di interventi sul patrimonio edilizio esistente, l'indice di permeabilità dello stato di progetto deve essere maggiore o uguale a quello dello stato di fatto.
5. L'indice RIE viene quantificato, in relazione alle diverse tipologie di intervento nella Parte Quarta delle presenti norme.
6. Nel territorio rurale, l'indice RIE non si applica agli interventi relativi alle funzioni abitative e di servizio alla produzione agricola.
7. L'indice RIE è derogabile solo ed esclusivamente nei casi di comprovata impossibilità tecnica legata a condizioni oggettive fortemente condizionanti, ovvero per documentati motivi di sicurezza e/o di tutela storico-ambientale.

3. *Clima acustico*
1. Tutti i nuovi insediamenti devono essere concepiti e realizzati in coerenza con il Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA).
2. A fronte di trasformazione degli assetti insediativi esistenti, eccedenti la ristrutturazione edilizia, e/o di mutamento della destinazione d'uso, in favore della residenza o di ricettori sensibili, deve essere valutato il grado di esposizione all'inquinamento acustico e, se necessario, devono essere previste opportune misure di mitigazione.
3. In ogni caso la previsione di nuovi edifici è assoggettata alla valutazione di clima acustico, con eventuali varianti al PCCA, ove richiesta, con specifica considerazione dei seguenti aspetti:
   a. orientamento degli edifici e relativo posizionamento rispetto alla strada;
   b. destinazioni d'uso;
   c. fonoisolamento delle facciate[26];
   d. elementi di schermatura che potrebbero essere realizzati contestualmente agli edifici.
4. In presenza di trasformazione degli assetti insediativi eccedente la sostituzione edilizia e/o di mutamenti della destinazione d'uso in favore di attività che presuppongano utilizzo di apparecchiature rumorose, deve essere preventivamente verificato l'impatto delle emissioni acustiche che si prevedono a seguito degli interventi. In particolare, qualora i suddetti interventi comportino nuove destinazioni d'uso commerciali, industriali e artigianali, deve essere effettuata una specifica valutazione previsionale dell'impatto acustico sui recettori più esposti, con particolare riferimento ai ricettori sensibili (scuole, strutture sanitarie, ecc.).

---

[24] Articolo ~~4.3.19~~ 4.3.17 delle presenti norme
[25] Decreto del Presidente della Giunta regionale 24 luglio 2018, n. 39/R, "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio", articolo 26

[26] Caratteristiche della facciata in relazione alla capacità di schermare il rumore con finestre chiuse e con finestre aperte

4. <u>Inquinamento atmosferico</u>

1. Per le aree di trasformazione edilizia e urbanistica, anche correlate a mutamenti delle destinazioni d'uso che comportino significativi incrementi di carico urbanistico, sono definiti scenari previsionali e sono individuate le relative misure di mitigazione, di monitoraggio e di compensazione.

2. Per le suddette aree, onde ridurre l'inquinamento atmosferico legato agli insediamenti e al traffico indotto, dovranno essere valutate:

a. le dotazioni esistenti di parcheggio, se del caso anche nelle aree limitrofe, per eventuali adeguamenti ove necessari;
b. la fattibilità di connessioni intermodali con i vicini punti di interesse e, in particolare, di percorsi ciclopedonali di collegamento con le fermate del servizio di trasporto pubblico locale e con la rete ciclabile di livello comunale o sovracomunale;
c. l'installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici;
d. il ricorso a fonti energetiche rinnovabili per gli edifici (pompe di calore, pannelli solari, pannelli fotovoltaici, etc.), onde abbattere le emissioni climalteranti prodotte dall'utilizzo dei combustibili fossili;
e. l'utilizzo di mezzi ad alimentazione elettrica nei distretti a destinazione produttiva, artigianale e direzionale;
f. l'installazione di rastrelliere per biciclette, a integrazione dei parcheggi, in prossimità dei punti attrattori.

3. Gli interventi sulla viabilità esistente sono concepiti, oltre che per aumentare la sicurezza e il confort, per agevolare la scorrevolezza del traffico veicolare e ridurre le emissioni in atmosfera.

5. Il REC definisce le misure atte a favorire l'abbattimento di radon all'interno delle abitazioni e nei luoghi di lavoro[27], indicando le azioni di rimedio per gli edifici esistenti e le tecniche, attive e passive, da adottare nelle nuove costruzioni[28].

5. <u>Approvvigionamento e risparmio idrico</u>

1. Ferme restando le disposizioni di cui alla Parte Seconda delle presenti norme e, in particolare, quelle relative alla tutale delle acque destinate al consumo umano, i seguenti interventi sono subordinati alla verifica preliminare con l'Ente gestore circa la disponibilità della risorsa idrica, con allaccio alla rete acquedottistica, ovvero all' approvvigionamento idrico autonomo:

a. territorio rurale:
    - impegni di suolo non urbanizzato (ex LR65/2014, art. 25;
    - interventi che prevedano il mutamento della destinazione d'uso in favore della residenza, di strutture turistico ricettive o di altre funzioni idroesigenti;
b. territorio urbanizzato:
    - aree di trasformazione urbana;
    - aree di completamento urbano.

2. I suddetti interventi devono concorrere a:

---

[27] Rif.to DECRETO LEGISLATIVO 31 luglio 2020, n. 101 *"Attuazione della direttiva 2013/59/Euratom, che stabilisce norme fondamentali di sicurezza relative alla protezione contro i pericoli derivanti dall'esposizione alle radiazioni ionizzanti"*

[28] Ventilazione naturale o forzata, sigillatura delle aperture, barriera sottopavimento, depressurizzazione solaio e fondazioni, pozzo radon di raccolta, ecc.

a. riduzione delle perdite delle tubazioni acquedottistiche sulla base delle indicazioni preventivamente fornite dall'Ente Gestore;
b. raccolta e reimpiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
c. utilizzo di sistemi per la riduzione dei consumi idrici;
d. recupero e riciclo delle acque reflue depurate per usi compatibili.

4. Tutte le nuove unità immobiliari, ricavate mediante interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica o nuova costruzione, indipendentemente dalla loro superficie, devono essere dotate di specifiche misure di risparmio idrico appositamente definite dal REC[29].
5. I nuovi impianti di irrigazione, compresi quelli per uso agricolo, devono essere concepiti con sistemi a goccia o a pioggia, con esclusione dei sistemi a scorrimento o a sommersione.
6. La rete idrica antincendio e quella di innaffiamento delle aree a verde pubblico devono essere separate dalla rete idropotabile.

6. Trattamento reflui e acque meteoriche

1. Per preservare lo stato qualitativo della risorsa idrica sotterranea e superficiale, tutte le nuove unità immobiliari, ottenute tramite interventi edilizi o mutamenti di destinazione d'uso, devono:
a. garantire l'allaccio alla rete fognaria, ovvero adottare le migliori tecnologie per la depurazione a piè d'utenza e per lo smaltimento dei reflui, nel rispetto degli standard qualitativi legati al ricettore finale e in ragione della vulnerabilità idrogeologica;
b. provvedere alla raccolta e al reimpiego delle acque meteoriche per usi compatibili.

2. ~~Il~~ Fermo restando il recapito nel reticolo idrografico superficiale, il convogliamento diretto delle acque meteoriche in fognatura o nei corsi d'acqua superficiali deve essere evitato quando sia possibile convogliarle, anche provvisoriamente in aree con superficie permeabile, a condizione di non determinare danni conseguenti a ristagno e/o rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

3. Ferme restando le esigenze di sicurezza o di tutela dei caratteri qualitativi del territorio, di cui alla Parte Terza delle presenti norme, i parcheggi e i piazzali, così come i percorsi ciclopedonali, devono prevedere modalità costruttive atte a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque di pioggia. Deve essere comunque evitata la contaminazione delle acque superficiali e sotterranee da parte discarichi di qualsiasi natura e provenienza.

7. Economia circolare e gestione dei rifiuti

1. La realizzazione degli interventi è subordinata alla valutazione, in ragione delle funzioni insediate, dei seguenti fattori:
a. quantità e caratteristiche dei rifiuti urbani e speciali prodotti;
b. relativo impatto sul sistema di raccolta esistente, ferma restando l'esigenza di adottare ogni soluzione possibile per minimizzare i quantitativi prodotti, nell'ottica di una valorizzazione della raccolta differenziata.

2. Nel rispetto del quadro normativo vigente e del contesto ambientale di riferimento, i progetti di recupero o di rigenerazione urbana. che prevedano attività di demolizione, devono prevedere:

[29] A titolo puramente indicativo: frangi getto ai rubinetti, scarico wc con cassette a doppio pulsante o con pulsante a rilascio differenziato, contatore a uso delle singole unità immobiliari, ecc.

a. il recupero della maggior quantità possibile di materiale inerte derivante dalle demolizioni;
b. (a meno di compromissione della risorsa) il riutilizzo del terreno naturale nell'area di intervento, riducendo al minimo la produzione di rifiuti.

3. Il soggetto attuatore è comunque tenuto a verificare, preliminarmente e di concerto con l'ente gestore, le eventuali aree e/o strutture necessarie alla raccolta dei rifiuti, opportunamente dimensionate, dislocate e schermate per abbattere le emissioni odorigene.
4. Gli interventi di adeguamento della viabilità esistente, così come quelli che prevedono la realizzazione di nuove strade, devono consentire la collocazione dei cassonetti per i rifiuti e la manovra dei mezzi di raccolta.

8. Inquinamento del suolo e del sottosuolo – siti con procedimento di bonifica

1. Gli interventi di recupero e di rigenerazione urbana, che riguardino aree produttive, artigianali e industriali, da convertire a usi diversi, sono subordinati a specifiche indagini preliminari, condotte secondo le vigenti norme regionali e statali in materia[30] e tese a verificare l'integrità ambientale del sito.
2. Le risultanze delle suddette indagini, con l'assolvimento degli eventuali obblighi che ne conseguono, devono essere esplicitate nei progetti edilizi, nei PUC, nei PDR o nei PA.
3. Gli elaborati grafici del PSI QC_E03 individuano le aree inserite nell'anagrafe dei siti oggetto di procedimento di bonifica. Nei suddetti siti, nelle more delle attività di bonifica, si applicano le disposizioni di cui alla Dlgs 152/02[31] e s.m.i.

9. Linee elettriche - Inquinamento elettromagnetico e luminoso

~~1. Gli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica o di mutamento di destinazione d'uso, relativi a edifici sia civili che industriali, che prevedano la permanenza prolungata di persone (oltre 4 ore/giorno) in prossimità di impianti di radiocomunicazione, linee elettriche o cabine di trasformazione, sono subordinati alla preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici indotti, nonché al rispetto dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità indicati dalla Legge 36/2001[32] e dal DPCM 08/07/2003[33]. Detti interventi, così come gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti, sono comunque vietati all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti esistenti.~~

~~2. In presenza di linee elettriche ad alta tensione la suddetta verifica, che consiste nella definizione delle fasce di rispetto, deve essere effettuata qualora gli edifici interessati dal progetto ricadano nelle distanze di prima approssimazione (DPA).~~

1. Ogni nuovo insediamento o edificio, o la ristrutturazione con variazioni di volumetria e/o di uso di un fabbricato esistente, dovrà necessariamente risultare compatibile con gli elettrodotti già esistenti sul territorio. In particolare, dovrà essere rispettata la vigente normativa in materia di sicurezza, di distanze dai conduttori elettrici, e di campi elettrici e magnetici, di seguito specificata:

---

[30] Legge regionale 18 maggio 1998, n. 25 e smi, *Norme per la gestione dei rifiuti e la bonifica dei siti inquinati*, e Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e smi, *Norme in materia ambientale*
[31] Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, *Norme in materia ambientale*
[32] Legge 22 febbraio 2001, n. 36, "*Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed* elettromagnetici"
[33] Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003, "*Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti*"

- D.lgs. 9 aprile 2008, n° 81 (G.U. 30 aprile 2008, n° 101, S.O. n° 108) e s.m.i. "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n° 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro".
- D.M. 449 del 21 marzo 1988 [in S.O. alla G.U. n° 79 del 5.4.1988] e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne;
- Legge n° 36 del 22 febbraio 2001 [in G.U. n° 55 del 7.5.2001], legge quadro sulla protezione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici;
- DPCM dell'8 luglio 2003 [in G.U. n° 200 del 29.8.2003], recante i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti.

2. La progettazione di nuovi insediamenti o edifici dovrà tenere conto delle condizioni e prescrizioni che seguono:

a. I terreni attraversati dalle linee elettriche sono soggetti a servitù di elettrodotto che, all'interno della fascia di terreno asservita, ne limitano espressamente l'uso, consentendo solo attività e opere che non siano di ostacolo all'esercizio e alla manutenzione della linea stessa;
b. eventuali modifiche dei livelli del terreno e la messa a dimora di piante arboree non dovranno interessare in alcun modo le aree sottostanti i conduttori e le aree di rispetto attorno ai sostegni;
c. l'eventuale installazione di torri e lampioni di illuminazione e la messa a dimora di piante fuori fascia asservita, dovrà essere conforme a quanto previsto dal D.M. n° 449 del 21 marzo 1988, e sue successive modifiche e integrazioni, dalla norma CEI 64-7, (tenuto conto, tra l'altro, dello sbandamento dei conduttori), e dal D.lgs. n° 81 del 09 aprile 2008;
d. le opere in prossimità degli elettrodotti non potranno essere destinate a deposito o stoccaggio di materiale infiammabile, esplosivo, di oli minerali o gas a distanze inferiori a quelle previste dalla legge, né dovranno arrecare disturbo, in alcun modo, all'esercizio delle linee elettriche.

3. Poiché i sostegni delle linee elettriche sono muniti di impianti di messa a terra che possono essere soggetti a dispersione di corrente, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti atti a evitare il trasferimento a distanza, attraverso materiali metallici, dei potenziali originati dal normale funzionamento degli elettrodotti;

4. Poiché i conduttori sono da ritenersi costantemente alimentati alla tensione di 132.000 Volt, è vietato avvicinarsi a essi a distante inferiori a quelle previste dalle vigenti disposizioni di legge (artt. 83 e 117 del D.lgs n° 81 del 09.04.2008) sia pure tramite l'impiego di attrezzi, materiali e mezzi mobili, stante il rilevante pericolo di morte.

5. Alla luce della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 del Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29 maggio 2008 (G.U. 5 luglio 2008, n. 156, S.O. n. 160 e relativi allegati), si riporta a seguire la tabella con le Distanze di Prima Approssimazione (DPA) rispetto alla proiezione del centro linea, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1.3 del documento allegato al citato decreto (le coordinate geografiche dei sostegni sono indicate nel REC).

Tensione nominale	*Denominazione*	*N°*	*Tipo palificazione ST/DT*	*Dpa SX*[34] *(m)*	*Dpa DX (m)*
132	Rignano - Pontassieve	072	Doppia terna	28	28
132	Pontassieve-Faentina cd Varlungo	402	Doppia terna	28	28
132	Pontassieve – Contea	405	Semplice terna	27	27
132	Pontassieve - Contea	405	Doppia terna	28	28

6. Per la valutazione di situazioni specifiche in prossimità di angoli di deviazione, parallelismi e incroci di elettrodotti, dovrà essere richiesto il calcolo delle Aree di Prima Approssimazione per i casi complessi, come previsto al paragrafo 5.1.4 del medesimo decreto.

~~3.~~ 7. Per ridurre l'inquinamento elettromagnetico, l'Amministrazione Comunale provvede alla predisposizione di un piano per la localizzazione delle stazioni radio base della telefonia mobile e, attraverso il coordinamento sovra comunale, a un piano per la localizzazione degli impianti di telecomunicazione.

~~4.~~ 8. L'illuminazione di strade, parcheggi, giardini e altri spazi aperti, pubblici o privati, deve prevedere il ricorso a sistemi capaci di abbattere la dispersione della luce verso l'alto e di contenere i consumi energetici, privilegiando sistemi di luce radente con sostegni di altezza limitata e utilizzando corpi illuminanti appositamente schermati con lampade ad alta efficienza.

~~5.~~ 9. Nelle aree che costituiscono risorsa patrimoniale per caratteri naturali (Aree di valore naturalistico ambientale di cui all'articolo 3.1.5), culturali e paesaggistici (Beni culturali e Beni paesaggistici, di cui agli articoli 3.2.1 e 3.2.2) l'Amministrazione Comunale favorisce il progressivo interramento delle linee elettriche di media tensione e, in accordo con l'ente gestore, attua interventi per prevenire il rischio di elettrocuzione e impatto degli uccelli.

10. Risparmio energetico

1. I nuovi edifici, realizzati mediante interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica o nuova costruzione, fanno ricorso a tecniche costruttive e sistemi integrati capaci di migliorarne il funzionamento bioclimatico e favorire il contenimento dei consumi energetici. Ad essi si applicano le disposizioni di cui al DLgs 192/2005[35] e smi, nonché le norme per l'edilizia sostenibile di cui alla LR 65/2014[36].

A tale scopo i progetti di detti edifici sono concepiti verificando preliminarmente:

a. il fabbisogno annuo di energia primaria dell'immobile[37];
b. l'abbattimento del suddetto fabbisogno, durante il periodo invernale, grazie agli apporti di energia derivanti dall'irraggiamento solare;
c. l'abbattimento del suddetto fabbisogno, durante il periodo estivo, grazie al controllo del soleggiamento e all'adozione di sistemi di raffrescamento passivo.

2. Le suddette tecniche e i suddetti sistemi, con le specificazioni di seguito indicate per le serre solari, non incidono sui parametri edilizi-urbanistici definiti dal POI (con l'eccezione delle distanze dai

[34] La posizione destra o sinistra è definita guardando la linea nel senso crescente della numerazione dei sostegni

[35] Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "*Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*"

[36] Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, *Norme per il governo del territorio,* Titolo VIII "Norme per l'edilizia sostenibile"

[37] Per energia primaria si intende quella ricavabile da fonti energetiche primarie presenti in natura, sia rinnovabili (come l'energia solare, eolica, idroelettrica, geotermica, ecc.) che esauribili (come i combustibili, quali petrolio, carbone, gas naturale, ecc.)

confini, che devono essere comunque rispettate, e dell'indice RIE, che non può essere comunque inferiore a quello definito dalle presenti norme in relazione agli specifici casi), se espressamente finalizzati al confort ambientale e al risparmio energetico.
Tra i suddetti sistemi rientrano:

a. i sistemi solari passivi, quali:
    1. serre solari: così come definite dal DPGR 39R/2018 e realizzabili:
        - sulle coperture piane degli edifici;
        - sui fronti esterni esposti a sud, sud-est a sud-ovest, comprese le terrazze e i balconi;

        Le serre solari non incidono sui parametri edilizi-urbanistici se comportano una volumetria edificata o edificabile (VE) non superiore al 10% di quella dell'edificio di riferimento e se garantiscono un miglioramento delle prestazioni energetiche espresse dall'indice EPi[38] di almeno il 20%.
b. le schermature parasole, quali pergolati e sistemi frangisole o brise soleil, realizzati con le caratteristiche che seguono, ove non meglio definite dal REC;
    1. pergolati con struttura in legno e/o metallo addossati alle facciate degli edifici e rampicanti a foglia caduca: sono realizzabili senza copertura di alcun tipo, se non quella formata dalle foglie nella stagione estiva;
    2. sistemi frangisole o brise soleil: sono elementi architettonici concepiti per proteggere le coperture piane e le facciate degli edifici, con esposizione da sud-est a sud-ovest, dal soleggiamento diretto; possono essere realizzati in legno o in metallo, con struttura preferibilmente orientabile;
c. i sistemi di raffrescamento passivo, quali ventilazione trasversale o torri e camini del vento, realizzati con le caratteristiche che seguono, ove non meglio definite dal REC.
    1. ventilazione trasversale: ottenibile con finestre disposte su fronti opposti dell'edificio e massimizzabile realizzando finestre sottovento con dimensioni maggiori rispetto a quelle delle finestre sopravento;
    2. torri o camini del vento: realizzabili all'interno dell'edificio o in aderenza alle pareti esterne e concepiti per incrementare la ventilazione indoor attraverso appositi elementi architettonici verticali, configurati come torri o camini che, in quanto tali, derogano dai limiti di altezza definiti dalle presenti norme;
d. coperture piane rifinite con ghiaietto di fiume o con giardini pensili;
e. maggiore spessore dei muri esterni, eccedente i 30 centimetri, finalizzato al contenimento delle dispersioni energetiche;
f. maggiore spessore dei solai, eccedente la funzione esclusivamente strutturale, finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico.

3. Le misure di cui al punto 2 del presente articolo devono essere certificate dal progettista con apposita relazione tecnica da allegare alla richiesta del permesso di costruire o alla segnalazione

[38] L'indice EPi (indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale o indice di prestazione energetica) valuta l'efficienza energetica di un edificio e corrisponde all'energia totale consumata in un anno per ogni mq di superficie da un edificio dove si vogliano assicurare condizioni di comfort.

certificata di inizio attività, nonché dal professionista abilitato al deposito della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
4. I suddetti sistemi, così come descritti ai punti 1 e 2 del presente articolo, non producono superfici coperte e/o volumi diversamente spendibili o utilizzabili. In caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio, con o senza trasferimento di volumi, le superfici coperte e i volumi generati dai suddetti sistemi sono spendibili e utilizzabili esclusivamente per gli stessi fini, con le stesse procedure e con le stesse garanzie di cui ai punti 3 e 4 del presente articolo.
5. Le suddette misure di risparmio energetico, se e in quanto compatibili, sono applicabili anche agli edifici esistenti.

11. Fonti energetiche rinnovabili

1. I progetti dei nuovi edifici e i progetti di ristrutturazione rilevante degli edifici esistenti prevedono l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili di tipo solare (termico e/o fotovoltaico) e/o geotermico e/o eolico, per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo le norme di cui al D.Lgs. 199/2021[39] e, in particolare, dell'art. 26 e dell'Allegato III e rispettive disposizioni attuative. ~~i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui alla vigente normativa nazionale e regionale, con particolare riferimento all'Allegato III del DLgs 199/2021[40].~~
~~2. Ferme restando le disposizioni di cui all'Allegato 1B del PIT[41] e le competenze degli enti preposti alla gestione delle aree vincolate, le disposizioni di cui al precedente punto 1 non si applicano agli edifici di cui al Dlgs 42/2004[42], Parte Seconda e Parte Terza, articolo 136, comma 1, lettere b) e c), né a quelli ricadenti nei morfotipi urbani TS1 così come individuati dal POI, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle suddette disposizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere storico e artistico.~~
2. ~~3.~~ Ai fini di cui al precedente punto 1, per nuovi edifici si intendono quelli ottenuti attraverso interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione. Ai sensi del Dlgs 28/2011 per edifici sottoposti a ristrutturazione rilevante si intendono[43]:

a. gli edifici aventi superficie utile superiore a 1.000 mq, soggetti a ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro;
b. gli edifici esistenti soggetti a demolizione e ricostruzione.

~~4. Per il rispetto delle disposizioni di cui al precedente punto 1 sono realizzati impianti per autoconsumo, riferiti a singoli edifici o complessi edilizi. Nel territorio urbanizzato e nel territorio rurale, ove non si prevedano pannelli solari integrati nella copertura degli edifici, la localizzazione di~~

---

[39] Decreto legislativo 8 novembre 2021, n°199, "*Attuazione della direttiva UE 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio dell'11 dicembre 2018 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili*"
~~[40] Decreto legislativo 8 novembre 2021, n°199, "*Attuazione della direttiva UE 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio dell'11 dicembre 2018 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili*", Allegato III "*Obblighi per i nuovi edifici, per gli edifici esistenti e per gli edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti*"~~
~~[41] Regione Toscana, Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico, Allegato 1B "*Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio*"~~
~~[42] Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio", articolo 136 "Immobili e aree di notevole interesse pubblico", lettera b) "*le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza*" e lettera c) "*i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale inclusi i centri ed i nuclei storici*"~~
[43] Decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28, "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/39/CE", articolo 2, comma 1

~~detti impianti è consentita nelle aree di pertinenza edilizia, se e in quanto compatibile con il PAER, Allegato 3, Scheda 3 "Aree non idonee agli impianti fotovoltaici a terra"[44] e in ragione di quanto richiamato nelle successive modifiche normative introdotte in materia di semplificazioni. Le suddette soluzioni non devono comunque compromettere le funzioni ecosistemiche dei suoli.~~

3. ~~5.~~ La conformità dell'opera alle disposizioni sopra specificate è attestata ~~dall'installatore~~ dal progettista ~~congiuntamente al deposito, presso i competenti uffici comunali, della dichiarazione di conformità prevista dalle vigenti leggi in materia di sicurezza degli impianti~~. La presenza degli impianti e la loro idoneità a soddisfare le quote di fabbisogno energetico prescritte dal presente articolo costituiscono oggetto di una specifica attestazione al momento della certificazione di abitabilità/agibilità degli edifici.

~~6. Fermi restando i precedenti punti 2 e 4 del presente articolo, nonché eventuali limitazioni sovraordinate, i sistemi per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili sono installabili anche sugli edifici esistenti, ovvero nelle relative aree di pertinenza edilizia.~~

~~7. Nel territorio rurale, fermo restando il successivo punto 9 del presente articolo, i sistemi per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili sono installati anche sugli edifici aziendali, ivi comprese le serre con copertura permanente.~~

4. ~~8.~~ La produzione di energia elettrica attraverso impianti fotovoltaici a terra, riconducibile alle attività connesse all'agricoltura, è disciplinata dall'articolo 4.3.4 delle presenti norme.

12. <u>Clima urbano e connessioni verdi</u>

1. Fermo restando il rispetto dell'indice RIE, di cui al punto 2 del presente articolo, ogni trasformazione urbana o territoriale deve contribuire alla riduzione delle isole di calore, al miglioramento del comfort termico, allo sviluppo/mantenimento delle connessioni verdi, all'incremento della permeabilità dei suoli, a migliorare il drenaggio delle acque A tale fine ogni intervento, fatte salve comprovate impossibilità tecniche o limitazioni derivanti dai vincoli esistenti, deve:

- prevedere specifiche formazioni arboree, con ricorso alle specie indicate dal REC, onde massimizzare le superfici ombreggiate e limitare gli effetti dell'isola di calore;
- prevedere, lungo la viabilità con elevati flussi di traffico veicolare, fasce di verde, arboreo e/o arbustivo, per mitigare rumore, vento, irraggiamento e migliorare la qualità dell'aria;
- privilegiare soluzioni di continuità tra il verde privato e il verde pubblico, sia in termini spaziali che di consistenza e tipologia, riducendo al minimo la frammentazione delle aree verdi;
- garantire il mantenimento degli elementi vegetazionali lungo le Direttrici di connessione individuate dal PSI nella tavola STA_05 "Struttura ecosistemica", privilegiando azioni volte alla sostituzione degli individui malati o deperienti, alla sostituzione delle specie aliene invasive, alla manutenzione della consistenza esistente, all'inserimento di nuovi elementi verdi arborei e/o arbustivi (filari, siepi, boschetti isolati).

~~[44] Deliberazione Consiglio Regionale 11 febbraio 2015, n. 10, *"Piano ambientale ed energetico regionale (PAER)"*~~

Articolo 1.1.6. Opere di urbanizzazione

1. Definizione

Le opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, sono definite dalla L.R. n. 65/2014[45].

1. Opere di urbanizzazione primaria

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

~~La certificazione di agibilità delle suddette opere deve essere preceduta da una idonea verifica di funzionalità e a collaudo finale, effettuato da un tecnico scelto dalla Amministrazione Comunale con oneri a carico del soggetto attuatore.~~

2. Opere di urbanizzazione secondaria

Le aree per le opere di urbanizzazione secondaria sono cedute gratuitamente alla Amministrazione Comunale.

Qualora gli ambiti di intervento non risultino idonei per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria o qualora l'Amministrazione Comunale ritenga più utile, ai fini degli interessi collettivi, prevederne la realizzazione in altro luogo, gli atti di convenzione devono prevedere il versamento di oneri sostitutivi commisurati al valore delle suddette opere e al reale valore delle aree suscettibili di accoglierle.

2. Convenzione e garanzie

1. L'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti abilitati è subordinata a:
    a. preventiva sottoscrizione di apposita convenzione (o atto unilaterale d'obbligo), registrata e trascritta, contenente la data entro la quale devono essere ultimati i lavori e l'impegno alla cessione gratuita delle opere e delle relative aree;
    b. presentazione di una idonea garanzia fidejussoria, pari all'importo delle opere, svincolabile solo all'avvenuto esito positivo del collaudo.

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

Articolo 1.1.7. Modalità di attuazione

1. Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia

1. Sono privi di rilevanza edilizia le opere, gli interventi e i manufatti che, in virtù dei caratteri di precarietà costruttiva e di facile amovibilità, ovvero in ragione della temporaneità di installazione, non incidono in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio. Tali interventi sono elencati all'articolo 137 della LR 65/2014.

2. Le opere, gli interventi e i manufatti di cui al comma 1 non rilevano ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi di cui a DPGR 39R/2018[46].

---

[45] Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65, "Norme per il governo del territorio" , articolo 62

[46] Decreto del Presidente della Giunta regionale 24 luglio 2018, n. 39/R, "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014"

3. I suddetti interventi sono comunque tenuti al rispetto delle eventuali norme di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia[47], nonché al rispetto delle disposizioni di cui alla Parte Terza delle presenti norme[48] e, in particolare, al DLgs 42/2004[49], rimanendo pertanto sottoposti al conseguimento dei relativi nulla osta o atti di assenso, comunque denominati, eventualmente prescritti.
4. I suddetti interventi sono altresì tenuti al rispetto delle eventuali limitazioni e prescrizioni, anche costruttive e dimensionali, contenute nelle presenti norme o nelle norme regolamentari comunali.

2. Attività edilizia libera

1. Costituiscono attività edilizia libera e sono realizzabili senza titolo abilitativo~~, previa comunicazione di inizio lavori da parte dell'interessato (CIL), ovvero previa comunicazione di inizio lavori asseverata da un tecnico abilitato (CILA),~~ gli interventi di cui all'articolo 136 della LR 65/2014 nel rispetto delle condizioni ivi definite. Tali interventi, nei casi previsti dal suddetto articolo, presuppongono la comunicazione di inizio lavori da parte dell'interessato[50].
2. I suddetti interventi sono comunque tenuti al rispetto delle eventuali norme di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia[51], nonché al rispetto delle disposizioni di cui alla Parte Terza delle presenti norme[52] e, in particolare, al DLgs 42/2004[53], rimanendo pertanto sottoposti al conseguimento dei relativi nulla osta o atti di assenso, comunque denominati, eventualmente prescritti.
3. Essi sono altresì tenuti al rispetto delle eventuali limitazioni e/o prescrizioni, anche costruttive e dimensionali, dettate dalle presenti norme in relazione a specifici contesti urbani o territoriali ovvero contenute nelle norme regolamentari comunali.

3. Interventi diretti soggetti a specifico titolo abilitativo

1. Si attuano con intervento diretto soggetto a titolo abilitativo le previsioni ordinarie, diverse da quelle di cui ai precedenti punti del presente articolo, relative a singole opere, a singoli lotti edificati o edificabili, ovvero a porzioni limitate di territorio, per le quali il POI definisce direttamente le modalità di realizzazione senza subordinarle alla preventiva approvazione di un progetto unitario convenzionato (PUC) o di un Piano attuativo (PA) che, in presenza di zone connotate da condizioni di degrado, assume il carattere di un Piano di Recupero (PDR).
2. L'intervento diretto si realizza a seguito di permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), sulla base delle disposizioni di cui alla LR 65/2014.
3. La richiesta del permesso di costruire e la SCIA attestano sempre la legittimità dello stato di fatto dell'immobile e/o dell'area interessata dall'intervento.
4. Gli elaborati che accompagnano la richiesta del titolo abilitativo sono definiti dal Regolamento edilizio comunale (REC). Tali elaborati dimostrano sempre la coerenza degli interventi rispetto alle

---

[47] In particolare: norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, per l'efficienza energetica, ecc.
[48] *Tutela dei caratteri qualitativi del territorio*
[49] Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio"
[50] LR 65/2014, articolo 136 "Attività edilizia libera", comma 2
[51] In particolare: norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, per l'efficienza energetica, ecc
[52] *Tutela dei caratteri qualitativi del territorio*
[53] Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio", Parte Seconda articolo 10, Parte Terza articoli 136 e 142

disposizioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme[54] e rappresentano sempre, se ricadenti nelle aree di competenza del progetto, le "Risorse patrimoniali", i "Beni culturali e paesaggistici", le "Aree sottoposte a vincoli e limitazioni sovraordinate", di cui alla Parte Terza.

4. Interventi subordinati alla approvazione di un Progetto unitario convenzionato (PUC)

1. Il PUC è un progetto unitario di insieme, riferito ad ambiti urbani o territoriali già dotati delle opere di urbanizzazione primaria e interessati da previsioni di trasformazione che, pur non presentando caratteri di particolare complessità e rilevanza, richiede un adeguato coordinamento della progettazione.
2. La preventiva approvazione del PUC è obbligatoria per realizzare gli interventi previsti nelle aree specificatamente individuate dalle tavole grafiche del POI con apposito perimetro accompagnato da eventuale codice identificativo. Al loro interno deve essere garantita l'organicità delle azioni e la realizzazione di adeguate opere di urbanizzazione.
3. Se di iniziativa privata, o di soggetti comunque diversi dalla Amministrazione Comunale, il PUC è subordinato alla sottoscrizione di una apposita convenzione, registrata e trascritta a cura dell'Amministrazione Comunale con spese a carico dei proponenti, finalizzata a disciplinare le opere e/o i benefici pubblici correlati all'intervento e in particolare:
   - la realizzazione e la cessione gratuita alla Amministrazione Comunale delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree;
   - la realizzazione e la cessione gratuita alla Amministrazione Comunale di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e delle relative aree;
   - per garantire la qualità ecologica, morfologica, funzionale e sociale dell'intervento nel contesto urbano, territoriale e paesaggistico: la cessione gratuita di ulteriori aree a favore dell'Amministrazione Comunale, ovvero la realizzazione a titolo gratuito di ulteriori opere previste dal POI.
4. La convenzione definisce comunque gli stralci funzionali attraverso i quali può essere attuato il PUC, nonché i relativi termini di validità temporale, provvedendo a garantire l'organicità di ciascuno dei suddetti stralci funzionali alla progettazione unitaria di insieme.
5. I PUC relativi ai Nuovi impegni di suolo non urbanizzato, di cui alla Parte Quarta, Titolo Secondo Capo II delle presenti norme, ovvero alle Aree di trasformazione urbana, di cui alla Parte Quarta, Titolo Secondo, Capo II delle presenti norme, sono predisposti in coerenza con le relative schede norma[55]. Le suddette schede definiscono lo schema di indirizzo progettuale delle aree, specificando altresì le opere e/o i benefici pubblici correlati all'intervento, così come specificati al precedente punto 3.
6. Gli elaborati del PUC, specificati dal REC in coerenza con la LR 65/2014, contengono sempre:
   a. la Ricognizione e l'eventuale integrazione del Quadro conoscitivo di riferimento del PSI e del POI, rappresentando, ove presenti, le "Risorse patrimoniali", i "Beni culturali e

[54] Parte Seconda, "*Tutela dell'integrità fisica del territorio*" e Parte Terza, "*Tutela dei caratteri qualitativi del territorio*"

[55] "*Territorio rurale – nuovi impegni di suolo non urbanizzato: schede norma*" e "*Territorio urbanizzato: aree di completamento e di trasformazione urbana: schede norma*"

paesaggistici", nonché le aree sottoposte ad "Altri vincoli e limitazioni sovraordinate", di cui alla Parte Terza delle presenti norme[56];

b. lo Studio analitico diagnostico del paesaggio, di cui al successivo punto 7 del presente articolo;
c. la Relazione illustrativa generale, che:
    a. attesta lo stato legittimo delle costruzioni e delle aree interessate dal PUC;
    a. dimostra la coerenza interna ed esterna del PUC, motivandone le scelte rispetto alle disposizioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme[57] e alle risultanze dello Studio analitico-diagnostico del paesaggio di cui al successivo punto 7 del presente articolo.

7. L'approvazione del PUC è comunque subordinata alla verifica preventiva delle misure di qualificazione ambientale di cui all'articolo 1.1.5 delle presenti norme.

5. Interventi subordinati alla approvazione di un Piano attuativo (PA e PDR)

1. I PA sono strumenti di pianificazione urbanistica di dettaglio con validità temporale non superiore a dieci anni, specificatamente disciplinati dalla LR 65/2014[58], che danno attuazione alle previsioni del POI e che sono accompagnati da una apposita convenzione, atta a regolare gli interventi previsti dal PA e le correlate opere e interventi di interesse pubblico. In presenza di zone caratterizzate da condizioni di degrado, il PA assume i caratteri di Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente (PDR)[59].
2. La preventiva approvazione del PA è obbligatoria per realizzare gli interventi previsti nelle aree specificatamente individuate dalle tavole grafiche del POI con apposito perimetro accompagnato da eventuale codice identificativo. Al loro interno deve essere garantita l'organicità delle azioni e la realizzazione di adeguate opere di urbanizzazione.
3. Sono comunque soggetti a PA gli interventi di ristrutturazione urbanistica.
4. Il programma aziendale, di cui all'articolo 4.3.5 delle presenti norme, ha valore di PA nei casi ivi previsti, nonché quando preveda interventi di ristrutturazione urbanistica che comportino mutamento della destinazione d'uso agricola in favore di altre destinazioni[60].
5. Gli elaborati del PA, specificati dal REC in coerenza con la LR 65/2014, contengono sempre:
    b. la ricognizione e l'eventuale integrazione del Quadro conoscitivo di riferimento del PSI e del POI, con la rappresentazione delle "Risorse patrimoniali", dei "Beni culturali e paesaggistici", delle "Aree sottoposte a vincoli e limitazioni sovraordinate", di cui alla Parte Terza delle presenti norme[61];
    c. lo Studio analitico-diagnostico del paesaggio, di cui al successivo punto 7 del presente articolo;
    d. la Relazione illustrativa, che:
        a. attesta lo stato legittimo delle costruzioni e delle aree interessate dal PA;

---

[56] Parte Terza, "*Tutela dei caratteri qualitativi del territorio*"
[57] Parte Terza, "*Tutela dei caratteri qualitativi del territorio*"
[58] LR 65/2014, Titolo V, Capo II
[59] LR 65/2014, Titolo V, Capo II, articolo 119
[60] LR 65/2014, art. 74, punto 13
[61] Parte Terza, "*Tutela dei caratteri qualitativi del territorio*"

b. dimostra la coerenza interna ed esterna del PA, motivandone i contenuti rispetto alle disposizioni di cui alle Parti Seconda[62] e Terza[63] delle presenti norme e alle risultanze dello Studio analitico-diagnostico del paesaggio di cui al successivo punto 7 del presente articolo.

6. Il PA di iniziativa privata presuppone sempre la stipula di una convenzione tra soggetto attuatore e Amministrazione Comunale (o di un valido atto unilaterale d'obbligo in favore dell'Amministrazione Comunale), registrata e trascritta a cura e spese del soggetto attuatore. Essa contiene congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi convenzionali e prevede in particolare:

a. la realizzazione e la cessione gratuita alla Amministrazione Comunale delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree;
b. la realizzazione e la cessione gratuita alla Amministrazione Comunale di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e delle relative aree;
c. per garantire la qualità ecologica, morfologica, funzionale e sociale dell'intervento nel contesto urbano, territoriale e paesaggistico: la cessione gratuita di ulteriori aree a favore dell'Amministrazione Comunale, ovvero la realizzazione a titolo gratuito di ulteriori opere previste dal POI.

7. I PA relativi ai Nuovi impegni di suolo non urbanizzato, di cui alla Parte Quarta, Titolo Secondo Capo II delle presenti norme, ovvero alle Aree di trasformazione urbana, di cui alla Parte Quarta, Titolo Secondo, Capo II delle presenti norme, sono predisposti in coerenza con le relative schede norma[64].

8. L'approvazione del PA è comunque subordinata alla verifica preventiva delle misure di qualificazione ambientale di cui all'articolo 1.1.5 delle presenti norme.

6. Interventi convenzionati subordinati alla approvazione di un Programma aziendale

1. L'approvazione del Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (Programma aziendale), avente o meno valore di PA, costituisce, per gli imprenditori agricoli ~~professionali~~, condizione preliminare per la costituzione dei titoli abilitativi relativi a nuove costruzioni nelle zone agricole o per la deruralizzazione di edifici agricoli.

2. Contenuti e procedure del Programma aziendale sono definiti dalla LR 65/2014 e dal DPGR 63R/2016[65] e sono specificati dall'articolo 4.3.5 delle presenti norme.

3. Gli elaborati del Programma aziendale attestano sempre lo stato legittimo degli edifici e delle aree interessate ed esplicitano la loro coerenza rispetto alle disposizioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme[66], rappresentando, ove presenti, le "Risorse patrimoniali", i "Beni culturali e paesaggistici", le "Aree sottoposte a vincoli e limitazioni sovraordinate".

---

[62] Parte Seconda, "*Tutela dell'integrità fisica del territorio*"

[63] Parte Terza, "*Tutela dei caratteri qualitativi del territorio*"

[64] "*Territorio rurale – nuovi impegni di suolo non urbanizzato: schede norma*" e "*Territorio urbanizzato: aree di completamento e di trasformazione urbana: schede norma*"

[65] Legge regionale 10 novembre 2014, n° 65, "Norme per il governo del territorio", art. 74, e Regolamento 25 agosto 2016, n° 63/R, "Regolamento di attuazione dell'articolo 84 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale "

[66] Parte Seconda, "Tutela dell'integrità fisica del territorio", Parte Terza, "Tutela dei caratteri qualitativi del territorio"

4. Qualora il Programma aziendale assuma il valore di PA, esso soddisfa quanto previsto al precedente punto 5 *Interventi subordinati alla approvazione di un Piano attuativo (PA),* ivi compresi gli elaborati costitutivi con i rispettivi contenuti.

7. Studio analitico diagnostico del paesaggio

1. Ove richiesto dalle presenti norme, i PA, i PDR, i PUC, i Programmi aziendali e i progetti edilizi che prevedono nuove costruzioni sono corredati da uno specifico studio analitico - diagnostico del paesaggio ad essi propedeutico. Tale *Studio*, fatte salve le specifiche disposizioni dettate per particolari interventi dalle presenti norme o da norme sovraordinate, che in caso di contrasto prevalgono su quelle di cui al presente articolo, esamina, in relazione all'area interessata e a un suo congruo intorno territoriale, i valori culturali, ecosistemici, identitari e percettivi, definendo, di conseguenza, regole di sostenibilità ambientale e di coerenza morfotipologica nei confronti del paesaggio storicizzato. A tale scopo lo *Studi*o contiene, tra l'altro, la ricognizione dei caratteri qualitativi del territorio, disciplinati dalla Parte Terza delle Norme di attuazione del POI.
In particolare lo *Studio analitico diagnostico del paesaggio* considera, con diverso approfondimento in relazione alla rilevanza dell'intervento e del territorio interessato, i seguenti aspetti:

a. *morfologia fisica*: rappresentazione della morfologia fisica e interpretazione della sua funzionalità ecologica e strutturale. Il progetto dovrà confermare la morfologia fisica nelle attuali condizioni di stato, ovvero proporne una nuova configurazione compiuta, capace di garantire coerenze ecologiche e strutturali con l'intorno territoriale, evitando, ovunque possibile, raccordi forzosi con scarpate scoscese o con muri a retta; trovandosi nella necessità di superare dislivelli eccessivi, si può fare ricorso a sistemazioni terrazzate, con muri in pietra faccia vista di altezza contenuta e terrazze in contropendenza.
b. *sistema drenante superficiale*: rappresentazione del sistema drenante superficiale, comprensivo delle linee di impluvio e dei raccordi con i recettori delle acque, e interpretazione della sua funzionalità ecologica e idraulica. Il progetto deve confermare il sistema drenante nelle attuali condizioni di stato, ovvero proporne una nuova configurazione compiuta, capace di garantire la funzionalità ecologica e idraulica dell'area interessata dall'intervento, senza generare disfunzioni nelle aree limitrofe. A tale proposito deve essere garantita la raccolta delle acque di pioggia e il loro convogliamento ai corsi d'acqua e/o al sistema fognario, ovvero la loro cessione al terreno.
d. *vegetazione*: rappresentazione della vegetazione esistente significativa e interpretazione del suo ruolo ecologico e formale. Ove necessario, il progetto deve prevedere un equipaggiamento vegetale dell'area di intervento, costituito da specie autoctone o naturalizzate e raccordato alla vegetazione presente nella zona, limitando comunque, nel territorio rurale, gli interventi di artificializzazione degli spazi pertinenziali degli edifici che non trovino specifiche motivazioni tecniche e funzionali. Deve essere sempre rispettata la vegetazione ripariale, la vegetazione puntuale, lineare o areale con valenza ecosistemica, la vegetazione con specifiche funzioni formali.
e. *insediamenti*: rappresentazione degli insediamenti esistenti e dei relativi caratteri costruttivi, con interpretazione delle regole insediative e delle relazioni morfologiche. In presenza di nuove costruzioni nel territorio rurale, ancorché derivanti da interventi di sostituzione

edilizia o di ristrutturazione urbanistica, il progetto deve proporre modelli morfotipologici coerenti con quelli di impianto storico, facendo ricorso a caratteri architettonici e costruttivi tradizionali o comunque compatibili, nonché a soluzioni che privilegino tipologie accorpate, a basso consumo di suolo e a basso dispendio energetico, con consistenti porzioni interrate;

f. *viabilità di accesso e di distribuzione*: rappresentazione della viabilità esistente, con analisi delle caratteristiche costruttive e dimensionali. In presenza di nuova viabilità, il progetto deve proporre tracciati, sezioni, modalità costruttive e raccordi coerenti con i caratteri della viabilità locale tradizionale di pari funzione, evitando comunque di forzare la morfologia fisica dei terreni con scavi e riporti di eccessiva entità. In presenza di tratti scoscesi sono consentite pavimentazioni non tradizionali, capaci di garantire il traffico veicolare, facendo ricorso a sistemi costruttivi di impatto comunque contenuto e limitando l'intervento ai tratti minimi indispensabili;

g. *parcheggi*: nel territorio rurale i parcheggi sono preferibilmente con fondo bianco o pavimentati con terre stabilizzate che utilizzino l'inerte locale; sono realizzati a raso, privilegiando soluzioni articolate, poco strutturate ed equipaggiate con vegetazione arborea e arbustiva di specie autoctone o naturalizzate. Per minimizzare l'impatto visuale delle auto in sosta, possono essere previsti pergolati, in legno o metallo, sormontati da rampicanti con funzione ombreggiante;

h. *semiologia naturale e antropica*: individuazione dei segni prevalenti, naturali e antropici di impianto storico, che consentono di rappresentare, nelle attuali condizioni di stato, e interpretare, nei suoi significati ecologici, culturali e formali, la tessitura territoriale interna e limitrofa all'area di intervento. Il progetto deve proporre una nuova configurazione compiuta della semiologia del luogo, coerente con la funzionalità dei sistemi naturali riconfigurati (geomorfologico, idrografico, drenante e vegetazionale) e capace di valorizzare i segni di rilevanza culturale.

i. *arredi e illuminazione*: il progetto deve proporre componenti di arredo di alta qualità formale, costituite da materiali nobili (pietra, cotto, legno, vetro, metallo, ecc.). L'inquinamento luminoso prodotto dai sistemi di illuminazione artificiale deve essere comunque contenuto, anche facendo ricorso ad appositi corpi illuminanti schermati e capaci di contenere la diffusione della luce verso l'alto. Per alimentare i sistemi illuminanti sono consentiti piccoli pannelli fotovoltaici, adeguatamente dislocati per limitare gli impatti visivi.

j. *visibilità*: individuazione delle relazioni visuali tra l'area di intervento e il patrimonio storico-culturale, le strade panoramiche e i luoghi di maggiore frequentazione pubblica, anche attraverso specifiche carte della visibilità; evidenziazione dei punti di maggiore fragilità visuale e definizione delle misure di mitigazione degli impatti, prestando particolare attenzione allo skyline dei rilievi, dei crinali ed evitando di generare detrattori visuali.

2. Per la predisposizione dello Studio analitico-diagnostico del paesaggio si consultano, in primis, gli elaborati del PSI[67] e del POI[68], attraverso i quali si definiscono i riferimenti paesaggistici di livello territoriale, per provvedere, poi, alle necessarie specificazioni di carattere locale.

---

[67] In particolare Quadro conoscitivo e Statuto del territorio

[68] In particolare Norme di attuazione e Schede norma

3. Il suddetto studio evidenzia, in particolare, gli effetti indotti dalle trasformazioni territoriali sulle invarianti strutturali riconosciute dal PSI e, ove interessi ambiti di pertinenza di nuclei storici o di beni culturali, si avvale di apposite analisi sito-specifiche.

~~3~~. 4. Predisposto lo Studio analitico-diagnostico del paesaggio, i PA, i PDR, i PUC, i Programmi aziendali e i progetti edilizi, di cui al punto 1 del presente articolo, dimostrano la coerenza tra le previsioni di trasformazione territoriale e le risultanze del suddetto studio

Articolo 1.1.8. Valutazione ambientale strategica e studio di incidenza

1. Il POI è sottoposto a valutazione ambientale strategica (VAS) secondo le modalità della LR 10/2010[69] e del DL 152/2006[70].

2. Nel territorio del POI ricadono le seguenti aree protette afferenti alla Rete Natura2000:

   a. ZSC Poggio Ripaghera e Santa Brigida;
   b. ZSC Vallombrosa e Bosco di S. Antonio.

Ai sensi della LR 30/2005[71], il POI è pertanto tenuto a predisporre uno specifico studio per la Valutazione di Incidenza allo scopo di individuare i principali effetti su tali siti, tenuto conto degli obiettivi e delle misure di conservazione di cui alla DGR 644/2004 e DGR 1223/2015. Nello studio sono definite le prescrizioni e le mitigazioni necessarie a perseguire i suddetti obiettivi di conservazione per le trasformazioni previste dal POI.

3. Fermo restando il rispetto delle norme comunitarie, statali e regionali vigenti in materia, i criteri prescelti per la valutazione degli effetti ambientali prodotti dai nuovi insediamenti, dalle nuove infrastrutture e/o dalla modifica agli assetti insediativi e infrastrutturali esistenti devono essere coerenti con gli specifici obiettivi di sostenibilità ambientale contenuti nel "Rapporto Ambientale" allegato al POI, nonché, più in generale, con le presenti norme tecniche di attuazione e con i contenuti statutari e strategici del PSI. Qualora tali interventi siano suscettibili di produrre interferenze sui siti Natura 2000, si deve garantire il rispetto delle misure di conservazione indicate nello Studio per la Valutazione di Incidenza.

4. Nelle schede norma contenute negli elaborati "*Territorio rurale, nuovi impegni di suolo non urbanizzato: schede norma*" e *"Territorio urbanizzato: aree di completamento e di trasformazione urbana"* sono indicate, se del caso, disposizioni di dettaglio per la valutazione degli effetti ambientali, da osservare nella redazione dei relativi PA, PDR,PUC o progetti edilizi, nonché specifiche prescrizioni per la messa in opera dei necessari interventi di mitigazione, con riferimento alle matrici ambientali interessate e alle misure di conservazione dei siti Natura2000, ove l'intervento sia potenzialmente interferente con gli obiettivi di conservazione dei suddetti siti.

5. Nelle suddette schede norma possono essere definite specifiche disposizioni per la valutazione di dettaglio degli effetti ambientali, da osservare in sede di redazione di PA, PDR, PUC o progetti edilizi diretti convenzionati, nonché, ove l'intervento possa interferire con gli obiettivi di conservazione

---

[69] Legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10, *Norme in materia di valutazione ambientale strategica "V.A.S.", di valutazione di impatto ambientale "V.I.A." e di valutazione di incidenza*

[70] Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, *Norme in materia ambientale*

[71] Legge regionale 19 marzo 2015, n. 30, *Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale. Modifiche alla l.r. 24/1994, alla l.r. 65/1997, alla l.r. 24/2000 ed alla l.r. 10/2010*, articolo 87

dei siti Natura2000, eventuali prescrizioni per i necessari interventi di mitigazione, con riferimento alle matrici ambientali interessate.

Articolo 1.1.9. Gerarchia delle disposizioni normative

1. Articolazione

1.1. Le disposizioni normative del PO sono articolate su tre livelli:

a. "Tutela dell'integrità fisica del territorio", riferita all'intero territorio comunale: dette disposizioni
prevalgono, in ipotesi di contrasto, sulle disposizioni di cui ai successivi punti b) e c);
b. "Tutela dei caratteri qualitativi del territorio", riferita alle *Risorse patrimoniali*, ai *Beni culturali e paesaggistici* e alle aree sottoposte ad *Altri vincoli e limitazioni sovraordinate*: dette disposizioni prevalgono, in ipotesi di contrasto, sulle disposizioni di cui al successivo punto c);
c. "Disciplina delle trasformazioni e delle funzioni del territorio", riferita, distintamente, alle *Aree per servizi di interesse locale*, al *Territorio rurale* e al *Territorio urbanizzato* e "Sistema della mobilità": detta disciplina rimane subordinata al rispetto delle disposizioni di cui ai precedenti punti a) e b) e vale se e in quanto compatibile con esse.

2. Tutela dell'integrità fisica del territorio

2.1. Le disposizioni per la tutela dell'integrità fisica del territorio[72] perseguono il mantenimento e il ripristino delle condizioni geologiche e idrauliche indispensabili per qualsiasi forma di utilizzazione antropica del territorio. Esse pertanto prevalgono, in ipotesi di contrasto, sulle disposizioni per la "Tutela dei caratteri qualitativi del territorio"[73] e sulle disposizioni inerenti la "Disciplina delle trasformazioni e delle funzioni del territorio"[74].

3. Tutela dei caratteri qualitativi del territorio

3.1. Le disposizioni inerenti le "Risorse patrimoniali", i "Beni culturali e paesaggistici" e le aree sottoposte ad "Altri vincoli e limitazioni sovraordinate"[75], che recepiscono lo Statuto del territorio del PSI[76], perseguono la tutela attiva dei principali sistemi di risorse, che assicurano in proprio o attraverso reciproche relazioni la permanenza dei caratteri identitari del territorio e del paesaggio, e, nello specifico, delle componenti identitarie del patrimonio territoriale[77]. Esse pertanto prevalgono, in ipotesi di contrasto, sulle disposizioni inerenti la "Disciplina delle trasformazioni e delle funzioni del territorio" e il "Sistema della mobilità"[78].

---

[72] Parte Seconda delle presenti norme
[73] Parte Terza delle presenti norme
[74] Parte Quarta delle presenti norme
[75] Parte Terza delle presenti norme
[76] V. PSI, Disciplina di piano, Parte II
[77] In particolare: "Centri e nuclei storici" v. artt. 4.3.12 e 4.3.13 delle presenti norme; "Rete viaria fondativa" v. art. 3.1.8; "Opere idrauliche storicizzate" v. art. 3.1.2 punto 5; "Sistemazioni agrarie storiche" v. art. 3.1.1 punto 3; "~~Ex~~ ANPIL Poggio Ripaghera" e "Area formazione cisto laurino" v. art. 3.1.5; "Burraie e mulini" v. art. 3.1.7; "Ville e giardini storici" v. art. 1.2.1 e 1.2.2.
[78] Parte Quarta delle presenti norme

4. Disciplina delle trasformazioni e delle funzioni del territorio e Sistema della mobilità

4.1. La "Disciplina delle trasformazioni e delle funzioni del territorio"[79] contiene disposizioni per la gestione degli assetti esistenti e per la realizzazione di nuovi interventi nelle Aree per servizi[80], nel Territorio rurale[81]e nel Territorio urbanizzato[82]. Il "Sistema della mobilità"[83] contiene disposizioni per la gestione e la realizzazione delle infrastrutture di collegamento.

Detti interventi sono realizzabili se e in quanto compatibili con le disposizioni di cui alle Parti Seconda[84] e Terza[85] delle presenti norme. Gli interventi non specificatamente localizzati dagli elaborati grafici del POI e non specificatamente disciplinati dalle presenti norme possono essere pertanto condizionati, limitati o impediti se in contrasto con le suddette disposizioni di tutela.

Articolo 1.1.10. Misure di salvaguardia e interventi fatti salvi

1. Misure di salvaguardia

1. A far data dalla delibera di adozione del POI, il Comune sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire in contrasto con il suddetto POI.

2. È altresì sospesa l'efficacia delle Segnalazioni Certificate di Inizio di Attività (SCIA), delle Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate (CILA) e delle Comunicazioni di Inizio Lavori (CIL) presentate dopo la DCC di adozione del POI e in contrasto con esso.

3. Le sospensioni di cui ai precedenti commi 1 e 2 operano fino all'efficacia del POI e comunque per non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione.

2. Interventi fatti salvi

1. Mantengono validità, fino alla loro naturale scadenza, i piani e i progetti approvati e se del caso convenzionati alla delibera di adozione del POI: tali piani e progetti sono identificati negli elaborati grafici del POI ed elencati nell'articolo 4.1.8 delle presenti norme.

2. Sugli edifici costruiti a seguito dei suddetti piani e progetti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia RR1. A tali edifici, se ricadenti nel territorio urbanizzato, si applica la disciplina definita dalle presenti norme per il morfotipo urbano di appartenenza, mentre, se ricadenti nel territorio rurale, si applica la disciplina definita dalle presenti norme per l'ambito rurale di appartenenza.

3. Mantengono altresì validità, fino alla loro naturale scadenza, i programmi aziendali[86] vigenti alla delibera di adozione del POI.

3. Disposizioni transitorie

---

[79] Idem
[80] Parte Quarta, Titolo Secondo, Capo I
[81] Parte Quarta, Titolo Secondo, Capo II
[82] Parte Quarta, Titolo Secondo, Capo III
[83] Parte Quinta delle presenti norme
[84] Tutela dell'integrità fisica del territorio
[85] Tutela dei caratteri qualitativi del territorio
[86] Articolo 4.3.5. Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo e ambientale

1. Ogni qual volta le presenti norme rinviano alle disposizioni regolamentari del REC o dei suoi allegati, nelle more di approvazione di queste ultime, si rinvia ai regolamenti comunali vigenti, ovvero alle vigenti disposizioni di legge.

PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO SECONDO: CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Articolo 1.2.1. Disposizioni generali

1. Definizione

1. La classificazione del patrimonio edilizio esistente è stata effettuata a partire dalla rilevazione e dalla schedatura degli edifici di impianto antecedente al 1954, identificando i suddetti edifici con un codice alfanumerico negli elaborati *Quadro localizzativo del patrimonio edilizio esistente consolidato nel territorio rurale* (scala 1:10.000) e *Quadro localizzativo del patrimonio edilizio esistente consolidato nel territorio urbanizzato* (scala 1:2.000)

2. La documentazione di base, costituita dalle schede riferite a ogni singolo edificio, è raccolta negli elaborati *Schedatura del patrimonio edilizio esistente consolidato nel territorio rurale* e *Schedatura del patrimonio edilizio esistente consolidato nel territorio urbanizzato* che fanno parte del quadro conoscitivo del POI.

2. Classificazione

1. Gli edifici, così rilevati, sono stati oggetto di una valutazione integrata dei caratteri storico-architettonici, morfotipologici e paesaggistici, nonché del rapporto con i morfotipi urbani o con gli ambiti rurali di riferimento. A seguito di tale valutazione, i suddetti edifici sono stati ripartiti nelle seguenti classi di valore:

a. Classe 1: edifici fondativi dell'identità storico-culturale;
b. Classe 2: edifici rappresentativi dell'identità storico-culturale;
c. Classe 3: edifici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico;
d. Classe 4: edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico.

2. A partire dalla ripartizione di cui al precedente punto 1, sono stati definiti gli interventi ammissibili su ogni edificio o complesso edilizio, facendo riferimento alle categorie di intervento edilizio e urbanistico definite dalle vigenti norme regionali[87], così come articolate e specificate dall'articolo 1.1.4 delle presenti norme.

3. Le disposizioni che regolano gli interventi consentiti sugli edifici ricadenti nelle classi di cui al precedente punto 1, sono integrate, con specificazioni e/o limitazioni, dalle disposizioni delle Parti Seconda, Terza e Quarta delle presenti norme.

3. Costruzioni non classificate

1. Non sono state classificate le costruzioni interrate e quelle che non compaiono nella cartografia aerofotogrammetrica di base; non sono stati altresì classificati i manufatti di modestissima entità e, in particolare, quelli precari o prefabbricati (gazebo, pergolati, ecc.).

---

[87] Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, "*Norme per il governo del territorio*"

2. Non sono state infine classificate le costruzioni non raggiungibili durante la rilevazione del patrimonio edilizio esistente, ovvero quelle realizzate dopo la suddetta rilevazione.
3. Alle costruzioni e ai manufatti non classificati si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1.2.7 delle presenti norme.

Articolo 1.2.2. Edifici fondativi dell'identità storico culturale – Classe 1

1. Definizione

1. Sono edifici, con relative pertinenze, che costituiscono capisaldi degli assetti insediativi e paesaggistici storicizzati e che sono tutelati quali "beni culturali" ai sensi del DLgs 42/2004[88].
2. Comprendono gli edifici di proprietà pubblica realizzati da oltre 70 anni fino alla verifica dell'interesse culturale di cui al Dlgs 42/2004[89].
3. Le condizioni e le prescrizioni dettate dalla Soprintendenza in sede di autorizzazione ex artt.21 e 22 del D.Lgs 42/2004 prevalgono, in ipotesi di contrasto, sulle disposizioni urbanistico-edilizia di cui alle presenti norme.

2. Interventi sugli edifici

1. Vi sono ammesse le seguenti categorie di intervento, finalizzate alla conservazione dell'integrità tipologica, architettonica, formale e strutturale dell'immobile, nonché al mantenimento dei rapporti gerarchici tra edificio principale, pertinenze, intorno urbano e territoriale.
   a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
   b. restauro e risanamento conservativo;
2. Non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia.
3. È consentito il frazionamento in più unità immobiliari a condizione che non comporti l'introduzione di elementi incongrui là dove l'edificio è caratterizzato da unitarietà architettonica e funzionale, né contraddica la processualità tipologica che ha portato all'attuale configurazione dell'immobile.
4. Fermo restando quanto disposto al successivo punto 3 del presente articolo, la realizzazione di interventi pertinenziali sotto forma di locali interrati per l'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, se non diversamente specificato in relazione ai diversi morfotipi urbani o ambiti rurali, è consentita solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione dei vani esistenti. Se accessibili dall'esterno dell'involucro edilizio, i suddetti locali dovranno essere raggiungibili attraverso scale di minimo ingombro realizzate in aderenza alla costruzione interrata, essendo vietata la realizzazione di qualsiasi rampa.
5. Previo parere favorevole della ASL, è ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per le altezze, i rapporti illuminanti, la ventilazione naturale, la superficie minima dei vani ove il rispetto di tali norme comporti interventi in contrasto con la tutela dell'immobile e con gli interventi consentiti dal presente articolo.

3. Interventi sulle aree di pertinenza

---

[88] Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, art. 10 "Beni culturali"
[89] Idem, articolo 12 "Verifica dell'interesse culturale"

1. Nelle aree di pertinenza, ancorché assegnate a più unità immobiliari, non sono consentiti interventi che alterino l'unitarietà formale e compositiva storicizzata; sono pertanto vietati i frazionamenti realizzati con muri, ringhiere, staccionate, siepi in piena terra o altre modalità permanenti di qualsivoglia natura.
2. Ove collocati all'esterno dell'involucro edilizio, i locali interrati di cui al precedente punto 2.4, devono risultare compatibili con i caratteri compositivi e formali delle aree pertinenziali dell'edificio di riferimento.

4. Destinazioni d'uso
1. Vi sono ammesse destinazioni d'uso compatibili con i caratteri tipologici, architettonici, strutturali e decorativi dell'edificio e con le relative esigenze di tutela.

5. Progetti edilizi
1. I progetti edilizi sono predisposti a partire da un'adeguata documentazione storica che ricostruisca, per quanto possibile, la processualità tipologica dell'edificio e ne evidenzi i caratteri tipologici, architettonici, formali e strutturali, proponendo soluzioni coerenti e compatibili.
2. I progetti sono estesi alle pertinenze edilizie e documentano specificatamente i caratteri architettonici e compositivi dei giardini eventualmente presenti, individuando e descrivendo comunque i caratteri identificativi delle aree pertinenziali (rapporto funzionale e figurativo con l'edificio principale, sistemazioni morfologiche, recinzioni, pavimentazioni, costruzioni minori, arredi, verde ornamentale, sistema illuminante, ecc.) e proponendo soluzioni progettuali coerenti e compatibili con la conservazione dei suddetti caratteri ove storicizzati.

Articolo 1.2.3. Edifici rappresentativi dell'identità storico-culturale – Classe 2
1. Definizione
1. Sono edifici, con le relative pertinenze, di rilevante valore storico-architettonico e paesaggistico, di impianto antecedente al 1954. Concorrono alla qualificazione degli assetti insediativi e paesaggistici storicizzati.

2. Interventi sugli edifici
1. Ferme restando le ulteriori disposizioni del presente articolo e nel rispetto degli caratteri tipologici, architettonici, strutturali e formali dell'immobile, oltre che dei rapporti gerarchici tra edificio principale, pertinenze, intorno urbano e territoriale, vi sono ammesse le seguenti categorie di interventi:
   a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
   b. restauro e risanamento conservativo;
   c. ristrutturazione edilizia conservativa RC1;
   d. ristrutturazione edilizia ricostruttiva RR1.
2. Vi è ammessa la realizzazione di soppalchi~~, ancorché comportanti incremento di superficie accessoria (SA),~~ a condizione che:
   a. l'intervento sia compatibile con la tutela dei caratteri tipologici, architettonici, strutturali e formali storicizzati e, in particolare, con i caratteri formali e decorativi del vano interessato;

b. sia certificata la tolleranza strutturale rispetto ai nuovi carichi, permanenti e accidentali, introdotti.

3. Non è ammessa la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia.
4. Negli edifici che somministrano alimenti e bevande (bar, ristoranti e simili) è consentita la chiusura di logge e porticati attraverso vetrate, apribili o meno, a condizione che l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, architettonici, strutturali e formali dell'edificio e che, in presenza di più unità immobiliari, sia coordinato e armonico per garantire le simmetrie dei fronti esterni.
5. È consentito il frazionamento in più unità immobiliari a condizione che non comporti l'introduzione di elementi incongrui là dove l'edificio è caratterizzato da unitarietà architettonica e funzionale, né contraddica la processualità tipologica che ha portato all'attuale configurazione dell'immobile.
6. Fermo restando quanto disposto al successivo punto 3 del presente articolo, la realizzazione di interventi pertinenziali sotto forma di locali interrati o seminterrati per l'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, se non diversamente specificato in relazione ai diversi morfotipi urbani e contesti rurali, è consentita solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione dei vani esistenti. Se accessibili dall'esterno dell'involucro edilizio, i suddetti locali dovranno essere raggiungibili attraverso scale di minimo ingombro realizzate in aderenza alla costruzione interrata o semi interrata, essendo vietata la realizzazione di qualsiasi rampa.
7. Previo parere favorevole della ASL, è ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per le altezze, i rapporti illuminanti, la ventilazione naturale, la superficie minima dei vani ove il rispetto di tali norme comporti interventi in contrasto con la tutela dell'immobile e con gli interventi consentiti dal presente articolo.

3. Interventi sulle aree di pertinenza

1. Nelle aree di pertinenza, ancorché assegnate a unità immobiliari diverse, non sono consentiti interventi che alterino l'unitarietà formale e compositiva storicizzata; sono pertanto vietati i frazionamenti realizzati con muri, ringhiere, staccionate, siepi in piena terra o altre modalità permanenti di qualsivoglia natura. Solo in assenza di giardini formali storicizzati, sono consentite siepi in piena terra posizionate in coerenza con la semiologia del luogo: di tale coerenza dà conto il progetto relativo all'edificio di riferimento.
2. Ove collocati all'esterno dell'involucro edilizio, i locali interrati o seminterrato di cui al precedente punto 2.6, devono risultare compatibili con i caratteri compositivi e formali delle aree pertinenziali dell'edificio di riferimento.

4. Destinazioni d'uso

1. Vi sono ammesse destinazioni d'uso compatibili con i caratteri tipologici, architettonici, strutturali e decorativi dell'edificio e con le relative esigenze di tutela.

5. Progetti edilizi

1. I progetti edilizi sono predisposti a partire da un'adeguata documentazione storica che ricostruisca, per quanto possibile, la processualità tipologica dell'edificio e ne evidenzi i caratteri tipologici, architettonici, formali e strutturali, proponendo soluzioni coerenti e compatibili.
2. I progetti sono estesi alle pertinenze edilizie e documentano specificatamente i caratteri architettonici e compositivi dei giardini eventualmente presenti, individuando e descrivendo comunque i caratteri identificativi delle aree pertinenziali (rapporto funzionale e figurativo con l'edificio principale, sistemazioni morfologiche, recinzioni, pavimentazioni, costruzioni minori, arredi, verde ornamentale, sistema illuminante, ecc.) e proponendo soluzioni progettuali coerenti e compatibili con la conservazione dei suddetti caratteri ove storicizzati.

Articolo 1.2.4. Edifici storici di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico – Classe 3

1. Definizione

1. Sono edifici, con le relative pertinenze, di modesto valore storico-architettonico e paesaggistico. Concorrono alla formazione degli assetti insediativi e paesaggistici consolidati.

2. Interventi sugli edifici

1. Ferme restando le ulteriori disposizioni del presente articolo e in coerenza con i caratteri tipologici, architettonici e formali significativi dell'immobile, oltre che dei rapporti gerarchici tra edificio principale, pertinenze, intorno urbano e territoriale, vi sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
b. restauro e risanamento conservativo;
c. ristrutturazione edilizia conservativa RC1, RC2;
d. ristrutturazione edilizia ricostruttiva RR1;
e. all'interno delle aree disciplinate dalle *Schede norma* di cui alla Parte Quarta[90]:
    - ristrutturazione edilizia ricostruttiva RR2;
    - demolizione, con eventuale recupero totale o parziale della SE.

2. Ove le altezze interne lo consentano, vi è ammessa la realizzazione di soppalchi~~, ancorché comportanti incremento di superficie accessoria (SA)~~.
3. Ferma restando la realizzazione di terrazze nelle coperture piane esistenti alla data di adozione delle presenti norme, la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca, è consentita alle seguenti condizioni:

a. non interessino i morfotipi TS1 e TS2;
b. non interessino fronti prospicienti spazi pubblici;
c. siano concepiti nel rispetto delle simmetrie di facciata.

4. Fermo restando quanto disposto al successivo punto 3[91] del presente articolo, la realizzazione di interventi pertinenziali di cui all'articolo 1.1.4, se non diversamente specificato in relazione ai diversi morfotipi urbani o ambiti rurali, è consentita purché tali interventi siano realizzati esclusivamente

---

[90] Parte Quarta, Titolo Secondo: Capo II, Articolo ~~4.3.19~~ 4.3.17 , *Impegni di suolo non urbanizzato*; Capo III, Articolo 4.4.14*, Aree di completamento urbano*, e Articolo 4.4.15, *Aree di trasformazione urbana*

[91] 3. Interventi sulle aree di pertinenza

sul retro degli edifici, e comunque in aree che non si affacciano direttamente su strade o spazi pubblici, ovvero in interrato o seminterrato ai sensi del successivo punto 2.8 del presente articolo.;
5. Fermo restando quanto disposto al successivo punto 3[92] del presente articolo, la realizzazione di addizioni volumetriche di cui all'articolo 1.1.4, se non diversamente specificato in relazione ai diversi morfotipi urbani o ambiti rurali, è consentita alle seguenti condizioni:

a. morfotipi ST1 e ST2: non sono consentite addizioni volumetriche;
b. altri morfotipi urbani: sono consentite addizioni volumetriche che non prospettino su spazi pubblici ovvero, in caso di impossibilità, che garantiscano la compiutezza compositiva dei fronti, dimostrata attraverso uno specifico studio di inserimento architettonico;
c. ambiti rurali: sono consentite addizioni volumetriche definite sulla base di uno specifico studio di inserimento architettonico, tipologico e ~~coerenti con la tipologia dell'edificio e con il contesto~~ paesaggistico.

6. È altresì consentita la chiusura di logge e porticati attraverso vetrate, apribili o meno, a condizione che l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, architettonici, strutturali e formali dell'edificio e che, in presenza di più unità immobiliari, sia coordinato e armonico per garantire le simmetrie dei fronti esterni.
7. È consentito il frazionamento in più unità immobiliari a condizione che non comporti l'introduzione di elementi incongrui là dove l'edificio è caratterizzato da unitarietà architettonica e funzionale.
8. È ammessa la realizzazione di interventi pertinenziali sotto forma di cantine e/o locali tecnici interrati o seminterrati, che, ove ricadenti nel territorio rurale e accessibili dall'esterno dell'involucro edilizio, dovranno rispettare una delle seguenti condizioni:

- essere realizzati dove la morfologia del terreno, allo stato attuale, ne consenta la copertura integrale, mantenendo libero il solo fronte di ingresso;
- essere raggiungibili attraverso scale di minimo ingombro realizzate in aderenza alla costruzione interrata o seminterrata, essendo vietata la realizzazione di qualsiasi rampa.

9. Previo parere favorevole della ASL, è ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per le altezze, i rapporti illuminanti, la ventilazione naturale, la superficie minima dei vani ove il rispetto di tali norme non risulti possibile o comporti interventi in contrasto con i caratteri storicizzati dell'immobile.

3. Interventi sulle aree di pertinenza

1. Gli interventi nelle aree di pertinenza devono essere coerenti con il contesto paesaggistico di riferimento, urbano o rurale, e devono salvaguardare eventuali sistemazioni e componenti di arredo di rilevanza storica o testimoniale.

4. Progetti edilizi

1.I progetti edilizi sono predisposti a partire da un'adeguata documentazione che illustri i caratteri tipologici, architettonici, formali e strutturali dell'edificio e delle relative pertinenze, proponendo soluzioni coerenti e compatibili.

---

[92] Idem

Articolo 1.2.5. Edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico – Classe 4

1. Definizione

1. Sono edifici, con le relative pertinenze, privi di valore storico-architettonico e paesaggistico, ovvero sottoposti a interventi di rimaneggiamento recenti che ne hanno alterato i caratteri originari.

2. Interventi sugli edifici

1. Ferme restando le relazioni con il contesto urbano e territoriale, nonché le ulteriori disposizioni del presente articolo, vi sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
b. restauro e risanamento conservativo;
c. ristrutturazione edilizia conservativa RC1, RC2;
d. ristrutturazione edilizia ricostruttiva RR1, RR2 (con altezza massima non superiore a quella esistente, ferme restando le eccezioni previste nella parte Quarta delle presenti norme per singoli tessuti urbani);
e. ove non esclusi dalle norme che regolano i morfotipi urbani o gli ambiti rurali: interventi di sostituzione edilizia, con altezza massima non superiore a quella esistente, finalizzati a una maggiore coerenza con i morfotipi urbani (in particolare: allineamenti planoaltimetrici, tipologie edilizie, rapporti con le aree di pertinenza) o con il contesto rurale di riferimento (minore dispersione degli annessi rispetto all'edificio principale);
f. demolizione con eventuale recupero totale o parziale della SE.

2. Ove le altezze interne lo consentano, è ammessa la realizzazione di soppalchi~~, ancorché comportanti incremento di superficie accessoria (SA)~~.

3. Ferma restando la realizzazione di terrazze e/o balconi nelle coperture piane, nelle pensiline o in altre strutture esistenti all'adozione delle presenti norme, la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca, è consentita alle seguenti condizioni:

a. non interessino i morfotipi TS1 e TS2
b. non interessino fronti prospicienti spazi pubblici;
c. siano concepiti nel rispetto delle simmetrie di facciata.

4. Fermo restando quanto disposto al successivo punto 3[93] del presente articolo, la realizzazione di interventi pertinenziali di cui all'articolo 1.1.4, se non diversamente specificato dalle norme che regolano i diversi morfotipi urbani o ambiti rurali, è consentita purché tali interventi siano realizzati esclusivamente sul retro degli edifici, e comunque in aree che non si affacciano direttamente su strade o spazi pubblici, ovvero in interrato o seminterrato ai sensi del successivo punto 2.8 del presente articolo.;

5. Fermo restando quanto disposto al successivo punto 3[94] del presente articolo, la realizzazione di addizioni volumetriche di cui all'articolo 1.1.4, se non diversamente specificato in relazione ai diversi morfotipi urbani o contesti rurali, è consentita alle seguenti condizioni:

a. morfotipi TS1 e TS2: non sono consentite addizioni volumetriche;

---

[93] 3. Interventi sulle aree di pertinenza

[94] Idem

b. altri morfotipi urbani: sono consentite addizioni volumetriche che non prospettino su spazi pubblici ovvero, in caso di impossibilità, che garantiscano comunque la compiutezza compositiva dei fronti, dimostrata attraverso uno specifico studio di inserimento architettonico;
c. ambiti rurali: sono consentite addizioni volumetriche sui fronti laterali o tergali dell'edificio.

6. È altresì consentita la chiusura di logge e porticati attraverso vetrate, apribili o meno, a condizione che l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, architettonici, strutturali e formali dell'edificio e che, in presenza di più unità immobiliari, sia coordinato e armonico per garantire le simmetrie dei fronti esterni.
7. È consentito il frazionamento in più unità immobiliari a condizione che non comporti l'introduzione di elementi incongrui là dove l'edificio è caratterizzato da unitarietà architettonica e funzionale.
8. È ammessa la realizzazione di interventi pertinenziali sotto forma di cantine e/o locali tecnici interrati o seminterrati, che, ove ricadenti nel territorio rurale e accessibili dall'esterno dell'involucro edilizio, dovranno rispettare una delle seguenti condizioni:

- essere realizzati dove la morfologia del terreno, allo stato attuale, ne consenta la copertura integrale, mantenendo libero il solo fronte di ingresso;
- essere raggiungibili attraverso scale di minimo ingombro realizzate in aderenza alla costruzione interrata o seminterrata, essendo vietata la realizzazione di qualsiasi rampa.

9. Negli edifici di impianto antecedente al 1954, previo parere favorevole della ASL, è ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per le altezze, i rapporti illuminanti, la ventilazione naturale, la superficie minima dei vani ove il rispetto di tali norme non risulti possibile o comporti interventi in contrasto con i caratteri storicizzati dell'immobile.
10. Edifici con destinazione d'uso produttiva: è consentita la realizzazione di una tettoia per le funzioni di carico e scarico ~~su un solo lato e~~ in aderenza all'edificio, con profondità massima di ~~4,00~~ 6,00 ml.

3. Interventi sulle aree di pertinenza

1. Gli interventi nelle aree di pertinenza devono essere coerenti con il contesto paesaggistico, urbano o rurale, e devono salvaguardare eventuali sistemazioni e componenti di arredo di rilevanza storica o testimoniale.

4. Progetti edilizi

1.I progetti edilizi sono predisposti a partire da un'adeguata documentazione che illustri i caratteri tipologici, architettonici, formali e strutturali dell'edificio e delle relative pertinenze, proponendo soluzioni coerenti e compatibili.

Articolo 1.2.6. Ripristino di edifici crollati o diruti

1. Definizione

1. Si tratta della ricostruzione di edifici, o parte di essi, crollati o demoliti, individuati con apposita sigla negli elaborati grafici del POI, a condizione che sia possibile accertarne e dimostrarne l'originaria consistenza e configurazione.

2. La dimostrazione della originaria consistenza e configurazione deve essere effettuata sulla base di una documentazione probante prodotta dal soggetto interessato[95], ovvero, in quanto applicabile, sulla base di quanto disposto dal DPR 380/2001, articolo 9 bis[96], che attesti:

a. l'esistenza del perimetro murario, ancorché diruto;
b. l'esistenza della viabilità di accesso, ancorché da ripristinare.

2. Interventi

1. Sugli edifici crollati o demoliti, di cui al precedente punto 1, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva RR3 di cui all'articolo 1.1.4 delle presenti norme, con le specificazioni ivi riportate.

Articolo 1.2.7. Costruzioni e manufatti precari non classificati

1. Le costruzioni e i manufatti precari non classificati sono quelli di cui all'articolo 1.2.1, punto 3.

2. Interventi

1. Ferme restando le limitazioni previste dalla disciplina per le *Aree a prevalente carattere agricolo e forestale*[97] e per i *Tessuti urbani esistenti*[98] a tali costruzioni e manufatti si applica la seguente disciplina:

a. costruzioni di impianto antecedente al 1954:
    - si applica la disciplina definita dalle presenti norme per l'edificio principale di riferimento, ove esistente, ovvero la disciplina definita dalle presenti norme per gli edifici ricadenti nella terza classe di valore;
b. costruzioni di impianto successivo al 1954:
    - si applica la disciplina definita dalle presenti norme per gli edifici privi di valore storico-architettonico e paesaggistico – Classe 4;
c. manufatti precari o prefabbricati: si applica la disciplina definita dalle presenti norme, ovvero dalle norme regolamentari del REC, fermo restando che tali manufatti, ancorché oggetto di interventi volti a garantirne l'uso e a migliorarne la qualità formale, devono comunque essere costituiti da materiali leggeri.

2. Ogni due anni e mezzo l'Amministrazione Comunale predispone l'elenco degli edifici non classificati che necessitano di classificazione e predispone la conseguente variante urbanistica.

---

[95] Documentazione grafica e/o fotografica significative, ecc.

[96] Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*", art. 9bis "*Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili.*"

[97] Parte Quarta, Titolo Secondo, Capi II, Sezione A delle presenti norme

[98] Parte Quarta, Titolo Secondo, Capi III, Sezione A delle presenti norme

PARTE SECONDA: TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO

TITOLO PRIMO: DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DELL'INTERITÀ FISICA

Articolo 2.1. Elaborati di riferimento

Tutti gli elaborati cartografici sono rappresentati a scala 1:10.000.

1. Elaborati del piano strutturale intercomunale

L'insieme degli elaborati geologici, idraulici e sismici che costituiscono il quadro conoscitivo dei comuni di Pontassieve-Pelago fanno parte del vigente PSI e che restano validi con il nuovo Piano Operativo, sono:

QC B 01 Carta geologica
QC B 02 Carta geomorfologica
QC B 03 Carta idrogeologica
STA 01 Carta della pericolosità geologica
STA 02 Carta della pericolosità sismica locale
STA 03 Pericolosità da alluvioni
QC_C01 Inquadramento del reticolo di studio
QC_C02 Battenti idraulici TR 30 anni
QC_C03 Battenti idraulici TR 200 anni
QC_C04 Velocità della corrente TR 30 anni
QC_C05 Velocità della corrente TR 200 anni
QC_C06 Magnitudo idraulica TR 200 anni
QC C 07 Aree presidiate da sistemi arginali

Ad essi si aggiungono gli elaborati facenti parte degli studi di microzonazione sismica al livello 2, già presenti nel PSI.

Articolo 2.2. Nuovi elaborati del Piano operativo intercomunale (POI)

In prospettiva dell'aggiornamento del piano comunale di Protezione Civile, vengono prodotti gli elaborati relativi al rischio geologico, sismico e da alluvioni secondo i criteri stabiliti dall'Allegato A del DPGR 5R/2020:

- QC.IG.1 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici
- QC.IG.2 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali
- QC.IG.3 - Carta della vulnerabilità sismica
- QC.IG.4 - Carta della esposizione sismica
- QC.IG.5 - Carta delle aree a rischio sismico
- QC.IG.REL – Relazione geologica idraulica e sismica

Articolo 2.3. Quadro delle pericolosità

1 <u>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA (PAI "Dissesti geomorfologici" 2019 e DPGR 5R/2020)</u>

Con riferimento all'elaborato di PSI "Carta di pericolosità geomorfologica", i cui azzonamenti vengono confermati, si riporta il seguente

Quadro sinottico di pericolosità ai sensi del Pai del Distretto dell'Appennino Settentrionale e del DPGR 5R/2020

PAI "DISSESTI GEOMORFOLOGICI"	**DPGR 5R/2020**
Pericolosità da frane	***Pericolosità geologica***
molto elevata P4	molto elevata G4
elevata P3a	elevata G3
media P2	media G2
bassa P1	bassa G1

a. Pericolosità geologica molto elevata (G4-P4):
- aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione, ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo, aree ricadenti in classe di pericolosità da frana molto elevata di cui alla perimetrazione P4 del P.A.I. (Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale).

b. Pericolosità geologica elevata (G3-P3a):
- aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico, aree interessate da fenomeni di soliflusso; fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi; aree ricadenti in classe di pericolosità da frana elevata di cui alla perimetrazione P3a del P.A.I.

c. Pericolosità geologica media (G2-P2):
- aree in cui sono riconoscibili fenomeni geomorfologici attualmente inattivi per mutate condizioni morfoclimatiche; aree con bassa propensione al dissesto per geomorfologia, litologia e pendenza che tuttavia possono evolvere le loro condizioni di stabilità; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi.

d. Pericolosità geologica bassa (G1-P1):
- aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche e di pendenza non costituiscono fattori predisponenti a processi morfoevolutivi.

2. <u>CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE (DPGR 5R/202</u>0)

Con riferimento all'elaborato di PSI "Carta di pericolosità sismica locale", i cui azzonamenti vengono confermati:

a. Pericolosità sismica locale molto elevata (S4):
- aree suscettibili di instabilità di versante attiva e relative zone di evoluzione tali da subire un'accentuazione del movimento in occasione di eventi sismici.

b. Pericolosità sismica locale elevata (S3):

- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri dal piano di campagna; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione calcolato mediante studi di microzonazione in FA0105 > 1.4;
- aree interessate da elevata propensione al dissesto o potenzialmente instabili (frane quiescenti) con relativa area di evoluzione.

c. Pericolosità sismica locale media (S2):

- zone stabili suscettibili di amplificazione topografica a causa delle pendenze elevate (superiori a 15°);
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione calcolato mediante studi di microzonazione in FA0105 < 1.4;
- zone interessate da dissesti inattivi;
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, non rientranti tra quelli previsti nelle classi di pericolosità sismica S.3.

d. Pericolosità sismica locale bassa (S1):

- zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia avente inclinazione inferiore a 15° e dove non si ritengono probabili i fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

3. CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA' PER RISCHIO DA ALLUVIONI (PGRA - LR 41/2018)

Quadro sinottico pericolosità da alluvioni ai sensi del PGRA di Distretto, LR 41/2018 e DPGR 5R/2020 e DPGR 53/2011 (abrogato)

Per facilitare la comprensione delle varie nomenclature che si sono succedute nell'evoluzione normativa regionale e nazionale in tema di rischio idraulico, si riporta di seguito uno schema riassuntivo e comparativo.

DPGR 53/R/2011 (abrogato)	LR 41/2018	DPGR 5R/2020	PGRA Distrettuale App. Sett.	Tempo di ritorno
I4 – Pericolosità idraulica molto elevata	Aree a pericolosità per alluvioni frequenti	P3 Aree a pericolosità per alluvioni frequenti	P3 Pericolosità da alluvione elevata	Tr ≤ 30 anni
I3 – Pericolosità idraulica elevata	Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti	P2 Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti	P2 Pericolosità da alluvione media	30 < Tr ≤ 200 anni
I2 - Pericolosità idraulica media	-	P1 Aree a pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità	P1 Pericolosità da alluvione bassa	Tr > 200 anni e comunque corrispondenti al fondovalle alluvionale

1. Gli elementi conoscitivi per la valutazione degli aspetti idraulici si riferiscono al reticolo idrografico individuato dalla Regione ai sensi dell'articolo 22, comma 2, lettera e), della

l.r.79/2012, interferente con il territorio urbanizzato e alle mappe di pericolosità da alluvione come definite dall'articolo 2 della l.r.41/2018.
Al di fuori del territorio urbanizzato, in presenza di aree non riconducibili alle mappe di pericolosità da alluvione ed in assenza di studi idrologici idraulici, sono comunque definiti gli ambiti territoriali di fondovalle posti in situazione morfologicamente sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda. Sono, inoltre, definite le aree presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle alluvioni, come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera s) della l.r.41/2018.

2. Nelle tavole relative alla "*Carta della pericolosità da alluvione*" allegate al PSI, sono individuate le aree ricadenti negli ambiti corrispondenti alle classi di "pericolosità per alluvioni" ai sensi della normativa regionale vigente (DPGR 5/R/2020, allegato A, paragrafo C.2), secondo al seguente classificazione:

- *Aree a pericolosità per alluvioni frequenti (P3*): comprendenti le aree inondabili da eventi con tempo di ritorno minore/uguale a 30 anni;
- *Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2)*: comprendenti le aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 30 anni e minore/uguale a 200 anni;
- *Aree a pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità (P1*): corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni e comunque corrispondenti al fondovalle alluvionale.

3. Nelle tavole relative alla "*Carta dei battenti*" allegate al PSI, sono individuati, per le aree ricadenti negli ambiti corrispondenti alle classi di "pericolosità per alluvioni", i battenti idraulici intesi come le altezze della lama d'acqua in una determinata area associata allo scenario relativo alle pericolosità da alluvione poco frequente, secondo la l.r..41/2018;
4. Nelle tavole relative alla "*Carta delle velocità della corrente*" allegate al PSI, sono individuate, per le aree ricadenti negli ambiti corrispondenti alle classi di "pericolosità per alluvioni", le velocità della corrente che si instaura durante un fenomeno alluvionale associato allo scenario relativo alle pericolosità da alluvione poco frequente, secondo la l.r..41/2018;
5. Nelle tavole relative alla "*Carta della magnitudo idraulica"* allegate al PSI*,* sono individuate, per le aree ricadenti negli ambiti corrispondenti alle classi di "pericolosità per alluvioni", le aree di magnitudo idraulica intesa come la combinazione del battente e della velocità della corrente in una determinata area, associata allo scenario relativo alle alluvioni poco frequenti, secondo la l.r..41/2018, tramite il seguente schema:

h1) *magnitudo idraulica moderata*: valori di battente inferiore o uguale a 0,5 metri e velocità inferiore o uguale a 1 metro per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente uguale o inferiore a 0,3 metri;

h2) *magnitudo idraulica severa*: valori di battente inferiore o uguale a 0,5 metri e velocità superiore a 1 metro per secondo (m/s) oppure battente superiore a 0,5 metri e inferiore o uguale a 1 metro e velocità inferiore o uguale a 1 metro per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente superiore a 0,3 metri e inferiore o uguale a 0,5 metri;

h3) *magnitudo idraulica molto severa*: battente superiore a 0,5 metri e inferiore o uguale a 1 metro e velocità superiore a 1 metro per secondo (m/s) oppure battente superiore a 1 metro. Nei casi in cui la velocità non sia determinata battente superiore a 0,5 metri;

6.Nelle tavole relative alla "*Carta delle aree presidiate da sistemi arginali*", sono indicate le aree presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle alluvioni, come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera s) della l.r.41/2018: aree situate a quote altimetriche inferiori alla quota posta a 2 metri sopra il piede esterno dell'argine. Il limite esterno di tali aree è determinato dai punti di incontro delle perpendicolari all'asse del corso d'acqua con il terreno alla quota altimetrica sopra individuata pari a 2 metri, comunque non superiore alla distanza di 300 metri dal piede esterno dell'argine;

7. Le mappe della pericolosità da alluvione, del rischio di alluvione ai sensi del D.Lgs 49/2010 e della pericolosità derivata da fenomeni di flash flood, di cui al Piano di Gestione del Rischio di Alluvione del distretto dell'Appennino Settentrionale (PGRA), è consultabile, secondo gli aggiornamenti disponibili, al link: http://www.appenninosettentrionale.it.

Articolo 2.4. Criteri generali di fattibilità geologica

1. FATTIBILITÀ IN AREE A PERICOLOSITÀ GEOLOGICA MOLTO ELEVATA G4 (pericolosità da dissesti geomorfologici P4)

In condizioni di pericolosità geologica molto elevata (P4-G4) le sovraordinate norme dell'Autorità di bacino distrettuale (art.7 Capo 2) consentono nuovi interventi solo se realizzati in seguito alla riduzione della classe di pericolosità e in condizioni di gestione del rischio, previa espressione di parere da parte dell'Autorità stessa [99] ~~derivante da fenomeni di franosità attiva, gli indirizzi dell'Autorità di bacino per gli strumenti di governo del territorio privilegiano la delocalizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture dalle aree in dissesto e incentivano l'attivazione di procedure di monitoraggio e di protezione civile finalizzate alla gestione del rischio~~. Pertanto:

A. non sono consentite previsioni di nuova costruzione che comportano esposizione a rischio delle persone, nè previsioni di nuove opere pubbliche riferite a servizi essenziali se non diversamente localizzabili, né previsioni di nuove aree destinate ad impianti se non diversamente localizzabili, in assenza di interventi finalizzati alla riduzione della pericolosità e della conseguente esposizione a rischio delle persone;

B. sono consentiti sul patrimonio edilizio esistente gli interventi di manutenzione e conservazione con le seguenti tipologie: attività di manutenzione ordinaria e straordinaria; aumenti di superficie coperta e volume limitatamente all'adeguamento a normativa in materia di rischio sismico, condizioni igenico-sanitarie, superamento barriere architettoniche; ampliamenti e

[99] Le condizioni per realizzare interventi nuova costruzione e le nuove infrastrutture lineari e a rete conseguendo che comportino riduzione del rischio richiedono che venga operata una declassificazione dell'area, a classe G3 o inferiore previa espressione dell'Autorità di bacino, preceduta da studi geomorfologici di dettaglio (comprensivi di rilievi, indagini geognostiche e geofisiche, opportuni sistemi di monitoraggio ecc.) e conseguenti interventi di messa in sicurezza; tali interventi devono rispondere ai seguenti requisiti: non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, non limitare la possibilità di interventi definitivi di stabilizzazione, consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. La durata del monitoraggio relativo a gli interventi di messa in sicurezza è concordata fra comune e struttura regionale competente in relazione alla tipologia del dissesto.

adeguamento delle infrastrutture a sviluppo lineare e a rete. Gli interventi sono subordinati alla valutazione che non vi sia peggioramento delle condizioni di instabilità del versante, aumento della esposizione al rischio delle persone e che non sia compromessa la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento. Tali valutazioni sono definite sulla base di indagini proporzionate alla dimensione delle opere.

C. Sono consentite nel rispetto delle condizioni di gestione del rischio le attività riguardanti la coltivazione e il ripristino di aree destinate ad attività estrattiva o mineraria, incluse nei piani regionali e con le modalità in questi previste;

D. Non sono consentiti nuovi impianti di contenimento delle acque, quali dighe e invasi artificiali

E. Limitatamente alla realizzazione di opere e infrastrutture pubbliche non riferite a servizi essenziali e non altrimenti delocabilizzabili e agli ampliamenti e ristrutturazioni su quelle esistenti, esse possono essere realizzate attraverso la preventiva messa in opera di misure di protezione e consolidamento anche locali; le opere pubbliche o di interesse pubblico devono in ogni caso essere realizzate senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree contermini e in modo da consentire la manutenzione delle misure di protezione;

F. Per gli interventi di modesta o irrilevante consistenza, di norma aventi tipologia di casi soggetti ad "attività di edilizia libera" e "senza rilevanza edilizia", si fa riferimento a quanto stabilito all'art.7 c.2,3 e 6 del DPGR 1R/2022.

~~a. sono consentite le misure di protezione per gli insediamenti esistenti tese alla riduzione della pericolosità o alla riduzione del rischio, a seguito di espressione di parere dell'Autorità di bacino;~~

~~b. sono consentiti gli interventi riguardanti la coltivazione e il ripristino di aree destinate ad attività estrattiva o mineraria incluse nei piani regionali;~~

~~c. non sono consentite nuove previsioni residenziali, commerciali, ricettive, produttive; non sono consentite previsioni di nuove opere pubbliche riferite a servizi essenziali nè previsioni di nuove aree destinate ad impianti;~~

~~d. non sono consentiti nuovi impianti di contenimento delle acque, quali dighe e invasi artificiali;~~

~~e. sono consentiti gli interventi di "nuova costruzione", come definiti dalla LR 41/2018 art.2, e le nuove infrastrutture lineari e a rete solo a condizione che venga preventivamente operata una declassificazione dell'area a classe G3 o inferiore mediante studi geomorfologici di dettaglio (comprensivi di rilievi, indagini geognostiche e geofisiche, opportuni sistemi di monitoraggio ecc.) e conseguenti interventi di messa in sicurezza, oltre al contestuale riesame delle mappe di pericolosità da frana del PAI; tali interventi devono rispondere ai seguenti requisiti: non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, non limitare la possibilità di interventi definitivi di stabilizzazione, consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. La durata del monitoraggio relativo a gli interventi di messa in sicurezza è concordata fra comune e struttura regionale competente in relazione alla tipologia del dissesto.~~

~~f. limitatamente alla realizzazione opere e infrastrutture pubbliche non riferite a servizi essenziali e non altrimenti delocabilizzabili e agli ampliamenti e ristrutturazioni su quelle~~

~~esistenti, essi possono essere realizzati attraverso la preventiva realizzazione di misure di protezione e consolidamento; le opere pubbliche o di interesse pubblico devono in ogni caso essere realizzate senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree contermini e in modo da consentire la manutenzione delle misure di protezione;~~

~~g. sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente con le seguenti tipologie: attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione e ricostruzione, aumenti di superficie coperta e volume, ampliamenti e adeguamento delle infrastrutture a sviluppo lineare e a rete. Gli interventi sono subordinati alla valutazione che non vi sia peggioramento delle condizioni di instabilità del versante, aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità e che non sia compromessa la possibilita' di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento. Tali valutazioni sono definite sulla base di indagini proporzionate alla dimensione delle opere.~~

~~h. per gli interventi di modesta o irrilevante consistenza, di norma aventi tipologia di casi soggetti a "attività di edilizia libera" e "senza rilevanza edilizia", viene richiesta per manufatti appoggiati sul terreno una relazione geologica semplificata contenente un rilievo geomorfologico ed accompagnata dalla dichiarazione del Progettista sulla tipologia dell'opera, salvo comunque quanto previsto dalla disciplina di settore.~~

2. <u>FATTIBILITÀ IN AREE A PERICOLOSITÀ GEOLOGICA ELEVATA G3</u> (pericolosità da dissesti geomorfologici P3a)

In condizioni di pericolosità geologica elevata (P3a-G3) ai sensi della norma dell'art.9 del Pai dell'Autorità di bacino sono consentiti gli interventi che possono essere realizzati in condizioni di gestione del rischio senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree contermini. ~~derivante da fenomeni di instabilità quiescente, gli indirizzi dell'Autorità di bacino per gli strumenti di governo del territorio privilegiano le trasformazioni urbanistiche tese al recupero e mantenimento dell'evoluzione morfodinamica naturale e volte alla riduzione delle condizioni di dissesto ed al contenimento dell'erosione. Le previsioni e la realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinate al rispetto delle condizioni di gestione del rischio geomorfologica.~~ Pertanto:

A. sono consentiti gli interventi di ~~"~~nuova costruzione~~"~~ ~~come definiti dalla LR 41/2018 art.2,~~ e le ~~nuove~~ previsioni residenziali, commerciali, ricettive, produttive e di ~~nuove~~ opere pubbliche, gli impianti e ~~o~~ le nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete. La corrispondente fattibilità è subordinata all'esito di studi geologici, rilievi e indagini geognostiche finalizzati a definire le effettive condizioni di stabilità. Se da tali studi emerge la necessità di interventi di messa in sicurezza, essi vengono individuati e dimensionati in sede di piano attuativo o di intervento diretto e sono realizzati preventivamente alle opere. Tali interventi devono rispondere ai seguenti requisiti: non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, non limitare la possibilità di interventi definitivi di stabilizzazione, consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. ~~La durata del monitoraggio relativo a gli interventi di messa in sicurezza è concordata fra comune e struttura regionale competente in relazione alla tipologia del dissesto.~~ Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce presupposto per il rilascio di titoli abilitativi; analoghe condizioni si applicano per tutti i casi non espressamente richiamati nella

disciplina del Pai di bacino ~~Disciplina PAI dell'AdB distrettuale~~; ~~b.~~ ulteriori prescrizioni possono contenere anche la richiesta di verifica dell'assenza di eventuali interferenze fra edifici e opere dello stesso comparto o con manufatti esterni, definendo gli eventuali necessari interventi di consolidamento. Nel caso di realizzazione di più edifici lo studio geologico è corredato da specifico elaborato con planimetrie e sezioni indicanti la sequenza temporale delle fasi di cantiere e relative opere di consolidamento e messa in sicurezza ~~e finalizzato a garantire la sicurezza delle varie fasi di cantiere~~;

B. ~~c.~~ sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete; la fattibilità è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità;

C. ~~d.~~ sono consentiti gli interventi riguardanti la coltivazione e il ripristino di aree destinate ad attività estrattiva o mineraria incluse nei piani regionali e con le modalità in questi previste;

D. ~~e.~~ Per gli interventi di modesta o irrilevante consistenza, di norma aventi tipologia di casi soggetti a "attività di edilizia libera" e "senza rilevanza edilizia", si fa riferimento a quanto stabilito all'art.7 c.2,3 e 6 del DPGR 1R/2022. ~~viene richiesta per manufatti appoggiati sul terreno una relazione geologica semplificata contenente un rilievo geomorfologico ed accompagnata dalla dichiarazione del Progettista sulla tipologia dell'opera, salvo comunque quanto previsto dalla disciplina di settore.~~

3. <u>FATTIBILITÀ IN AREE A PERICOLOSITÀ GEOLOGICA MEDIA G2</u> (pericolosità da dissesti geomorfologici P2)

a. sono consentiti tutti gli interventi. La fattibilità è subordinata all'esecuzione di specifiche indagini geologiche e geotecniche a livello edificatorio in applicazione delle norme vigenti in materia NTC2018 e DPGR 1R/2020, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e di evitare che si determinino condizioni di instabilità. Le prescrizioni per il rilascio dei titoli abilitativi sono specificate alla luce delle risultanze delle indagini, compresi gli aspetti riguardanti scavi per fondazioni o per altra attività da affrontare, nella relazione geologica e geotecnica a supporto del progetto;
b. per gli interventi di modesta o irrilevante consistenza o ricadenti in aree senza problematiche di stabilità, di norma aventi tipologia di casi soggetti ad "attività di edilizia libera" e "senza rilevanza edilizia", non sono indicate particolari prescrizioni, salvo comunque quanto previsto dalle discipline di settore. È sufficiente la dichiarazione del Progettista sulla tipologia dell'opera.

4. <u>FATTIBILITÀ IN AREE CARATTERIZZATE DA PERICOLOSITÀ GEOLOGICA BASSA G1</u> (pericolosità da dissesti geomorfologici P1)

a. sono consentiti tutti gli interventi. Per le nuove costruzioni, come definite dalla LR 41/2018 art.2, la fattibilità è subordinata alla esecuzione di indagini geologiche e geotecniche in applicazione delle norme vigenti in materia: NTC2018 e DPGR 1R/2022;

b. per gli interventi di modesta o irrilevante consistenza o ricadenti in aree senza problematiche di stabilità, di norma aventi tipologia di casi soggetti ad "attività di edilizia libera" e "senza rilevanza edilizia", non sono indicate particolari prescrizioni, salvo comunque quanto previsto dalle discipline di settore. E'sufficiente la dichiarazione del Progettista sulla tipologia dell'opera.

Articolo 2.5. Criteri generali di fattibilità sismica

1. FATTIBILITÀ IN AREE CARATTERIZZATE DA PERICOLOSITÀ SISMICA MOLTO ELEVATA (S4)

a. nelle zone S4 caratterizzate da instabilità di versante attiva e relative zone di influenza, si applicano le condizioni di fattibilità previste per le aree a pericolosità geologica molto elevata G4; per tutti gli interventi consentiti devono essere effettuati 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.
b. la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento e adeguamento sismico (in conformità a NTC 2018 par.8.4). Sono fatti salvi gli interventi di riparazione o che non incidono sulle parti strutturali degli edifici.

2. FATTIBILITÀ IN AREE CARATTERIZZATE DA PERICOLOSITÀ SISMICA ELEVATA (S3)

In sede di predisposizione dei Piani Attuativi o di progettazione di interventi diretti, con riferimento agli aspetti evidenziati nello studio di microzonazione sismica (MS) di livello 2, la fattibilità è subordinata alle seguenti prescrizioni:

a. nelle aree classificate S3 per instabilità di versante quiescente, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito di specifiche verifiche, se necessario supportati da indagini geognostiche e geofisiche, finalizzate a definire le effettive condizioni di stabilità che tengano conto dell'azione sismica ed 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. Eventuali opere di messa in sicurezza dovranno essere realizzati preventivamente agli interventi;
b. nelle aree classificate S3 per instabilità di versante quiescente, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete, la fattibilità è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità, tenendo conto anche dell'azione sismica e 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;
c. nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale per alto contrasto di impedenza sismica fra copertura e substrato (classe di pericolosità "S3"), definita mediante studi di

microzonazione di livello 2 o 3 (FA0105>1,4), la fattibilità di tutti gli interventi è effettuata una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili sismici a riflessione o rifrazione, prove sismiche in foro e, ove risultino significative, profili MASW) e geognostiche (quali ad esempio sondaggi, preferibilmente a carotaggio continuo) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse. Nelle zone di bordovalle è opportuna una ricostruzione bidimensionale con prove geofisiche di superficie;

d. la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento e adeguamento sismico, in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4. Sono fatti salvi gli interventi di riparazione o che non incidono sulle parti strutturali degli edifici; limitatamente alle aree classificate S3L per liquefazione, oltre agli interventi di miglioramento o adeguamento, la fattibilità è subordinata anche ad eventuali interventi di riduzione della pericolosità, da eseguirsi in funzione dell'esito delle verifiche di cui al punto 1);
e. nella realizzazione o ampliamento di edifici strategici o rilevanti assegnabili alle classi di indagine 3 e 4 ed in generale di tutti gli edifici assegnabili alla classe di indagine 4, come individuati dal DPGR1R/2022, in fase di progettazione la valutazione dell'azione sismica di progetto deve essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale.

3. FATTIBILITÀ IN AREE CARATTERIZZATE DA PERICOLOSITÀ SISMICA MEDIA (S2)

In tali aree non sussistono prescrizioni specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione dei titoli abilitativi all'attività edilizia.

4. FATTIBILITÀ IN AREE CARATTERIZZATE DA PERICOLOSITÀ SISMICA BASSA (S1)

In tali aree non sussistono prescrizioni specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione dei titoli abilitativi all'attività edilizia.

5. FATTIBILITÀ SISMICA NELLE AREE NON COMPRESE NEGLI STUDI DI MICROZONAZIONE

Per tutti gli interventi posti all'esterno del perimetro degli studi di microzonazione, pertanto in zone prive di classificazione di pericolosità sismica locale, quando si verifichino le condizioni di pericolosità G3 e G4 valgono le prescrizioni di cui rispettivamente alle classi S3 e S4.
In caso di nuove previsioni, si dovranno eseguire indagini per determinare la classe di pericolosità sismica locale con gli stessi criteri adottati per gli studi di microzonazione.

Articolo 2.6. Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio alluvioni

1. I criteri di fattibilità in relazione al rischio alluvione derivano da quanto stabilito dal paragrafo 3.3 dell'Allegato A al DPGR 5/R/2020 – *Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio idraulico*, che per completezza di trattazione si riporta di seguito:
"*Nelle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti la fattibilità degli interventi è perseguita secondo quanto disposto dalla L.R. 41/2018, oltre a quanto già previsto dalla pianificazione di bacino.*

La fattibilità degli interventi è subordinata alla gestione del rischio di alluvioni rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti, con opere idrauliche, opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale, ai sensi dell'articolo 8, comma 1 della L.R. 41/2018.
Nei casi in cui, la fattibilità degli interventi non sia condizionata dalla L.R. 41/2018 alla realizzazione delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, ma comunque preveda che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, la gestione del rischio alluvioni può essere perseguita attraverso misure da individuarsi secondo criteri di appropriatezza, coniugando benefici di natura economica, sociale ed ambientale, unitamente ai costi ed ai benefici.
In particolare, sono da valutare le possibili alternative nella gestione del rischio alluvioni dalle misure maggiormente cautelative che garantiscono assenza degli allagamenti fino alle misure che prevedono eventuali allagamenti derivanti da alluvioni poco frequenti.
Nel caso di interventi in aree soggette ad allagamenti, la fattibilità è subordinata a garantire, durante l'evento alluvionale l'incolumità delle persone, attraverso misure quali opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale e procedure atte a regolare l'utilizzo dell'elemento esposto in fase di evento. Durante l'evento sono accettabili eventuali danni minori agli edifici e alle infrastrutture tali da essere rapidamente ripristinabili in modo da garantire l'agibilità e la funzionalità in tempi brevi post evento.
Nelle aree di fondovalle poste in situazione morfologica sfavorevole, come individuate al paragrafo B4 del D.P.C.R. 5/r 2020 (Elementi per la valutazione degli aspetti idraulici), la fattibilità degli interventi è condizionata alla realizzazione di studi idraulici finalizzati all'aggiornamento e riesame delle mappe di pericolosità di alluvione di cui alla l.r. 41/2018."

2. Nel dettaglio si riportano di seguito i criteri di fattibilità in relazione al rischio alluvione secondo le casistiche dettate dalla normativa vigente.

a. <u>CRITERI DI FATTIBILITÀ IDRAULICA PER LE AREE RICADENTI IN PERICOLOSITÀ DA ALLUVIONE FREQUENTI E/O POCO FREQUENTI:</u>
   <u>Nelle aree ricadenti in pericolosità idraulica pari alla classe P2: Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti o P3: aree a pericolosità per alluvioni frequenti</u>, la fattibilità degli interventi deve essere prioritariamente verificata alla luce dei condizionamenti imposti della L.R. 41/2018 e dal PGRA. Se gli interventi in progetto sono ammessi, allora gli elaborati dovranno essere supportati da un'esaustiva relazione idrologico-idraulica esplicativa degli approfondimenti condotti ed al minimo composta da:
   - sezioni quotate, possibilmente dedotte da un rilievo planoaltimetrico di dettaglio e/o dai dati LIDAR, comunque coerenti con i dati di base utilizzati nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale Intercomunale, che mettano in evidenza la posizione e la quota dell'intervento in oggetto rispetto a quella di sicurezza in termini di quota assoluta (m slm) definita dai livelli idraulici massimi raggiunti per un tempo di ritorno di 200 anni, comprensiva del franco di sicurezza;

   Per tutti gli interventi di gestione e di riduzione del rischio e/o di messa in sicurezza idraulica, il franco di sicurezza da sommare al livello di riferimento per un evento con tempo di ritorno di 200 anni viene definito nel modo seguente:

- per le aree esondabili a causa di corsi d'acqua ricadenti nel reticolo principale (fiume Arno): 0,50 mt;
- per le aree esondabili a causa di corsi d'acqua ricadenti nel reticolo secondario: 0,30 mt.

I riferimenti di base per gli approfonditemi idrologico-idraulici dovranno fare riferimento, se disponibili, ai dati contenuti nel Quadro Conoscitivo a corredo del Piano Strutturale Intercomunale. Eventuali studi di aggiornamento e/o integrativi dovranno essere validati/approvati dalle autorità competenti;

La gestione del rischio di alluvioni e il non aggravio delle condizioni di rischio idraulico in altre aree, è assicurato mediante la realizzazione delle opere finalizzate al raggiungimento di un livello di rischio medio R2 e descritte all'art.8 della L.R. 41/2018.

La possibilità di realizzare locali interrati o seminterrati e sottopassi deve essere verificata alla luce della L.R. 41/2018 e del PGRA.

b. <u>CRITERI DI FATTIBILITÀ IDRAULICA PER LE AREE PRESIDIATE DA SISTEMI ARGINALI:</u>
<u>se l'area rientra tra quelle presidiate da sistemi arginali</u> per il contenimento delle alluvioni di cui all'articolo 2, comma 1, lettera s) L.R. 41/2018, fermo restando quanto stabilito all'articolo 3 della L.R. 41/2018, 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 centottanta giorni dal rilascio del titolo abilitativo, aggiorna il relativo piano e lo trasmette alla struttura regionale competente.

c. <u>CRITERI DI FATTIBILITÀ IDRAULICA PER LE AREE RICADENTI NELLE AREE DI FONDOVALLE:</u>
<u>se l'area rientra tra le aree di fondovalle fluviale</u>, come definite al paragrafo B.4 dell'Allegato A del DPGR n.5 del 30/01/2020, gli interventi dovranno prevedere l'esecuzione preliminare di studi idraulici finalizzati all'aggiornamento e riesame delle mappe di pericolosità di alluvione di cui alla L.R. 41/2018, e di quanto dettato nell'Allegato 3 al PGRA.

d. <u>CRITERI DI FATTIBILITÀ IN RELAZIONE AL RISCHIO IDRAULICO ALL'ESTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO:</u>
Gli Interventi edilizi fuori dal territorio urbanizzato sono disciplinati dall'art.16 lr.41/2018, che per completezza di trattazione si riporta di seguito:
"1. Gli interventi edilizi sono realizzati alle condizioni degli articoli 10, 11, 12 e 13 (L.R. 24/07/2018 num 41), ad eccezione di quanto disposto dal presente articolo.
2. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, caratterizzate da magnitudo idraulica severa e molto severa, è realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a) o b) (L.R. 24/07/2018 num 41), come condizione per la realizzazione di interventi di nuova costruzione.
3. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati nuovi edifici rurali a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c) (L.R. 24/07/2018 num 41).

4. Nelle aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzate nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c) (L.R. 24/07/2018 num 41).
5. Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati annessi agricoli a condizione che non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggano volume di laminazione."

e. TUTELA DEI CORSI D'ACQUA
negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e), della legge regionale 27 dicembre 2012, n. 79 (Nuova disciplina in materia di consorzi di bonifica. Modifiche alla l.r. 69/2008 e alla l.r. 91/1998. Abrogazione della l.r. 34/1994), la fattibilità degli interventi è perseguita secondo quanto disposto dalla LR 41/2018 e nel rispetto della normativa di settore sovraordinata.

f. CRITERI PER LA TRASFORMAZIONE CHE DISCENDONO DALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI BACINO DEL FIUME ARNO, STRALCIO – "RISCHIO IDRAULICO" APPROVATO CON DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DEL 5 NOVEMBRE 1999, N.226.
Relativamente alle aree per il contenimento del rischio idraulico, individuate dall'Autorità di bacino del fiume Arno, trovano applicazione le misure di salvaguardia disposte da:
- "Norma 2 - Norma di attuazione del piano stralcio per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno: vincolo di non edificabilità (aree A)";
- "Norma 3 - Norma di attuazione del piano stralcio per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno: disciplina di salvaguardia (aree B)";
- "Norma n. 5 – Aree di pertinenza fluviale lungo l'Arno e gli affluenti", trovano applicazione le specifiche misure di salvaguardia disposte dalla suddetta norma, che non precludono le possibilità edificatorie e/o altre forme di trasformazione;
- "Norma n. 6 – Carta guida delle aree allagate", trovano applicazione le specifiche misure di salvaguardia disposte dalla suddetta norma;
- "Norma 13 - Salvaguardia dei suoli e del reticolo idrografico minore" – Allo scopo di salvaguardare il sistema idrogeologico e l'equilibrio ecologico ambientale, qualunque intervento che provochi variazioni morfologiche del suolo diverse dalle tradizionali lavorazioni agricole, comportanti sostanziali movimenti di terra, rialzamenti o variazioni di quota e/o modifiche della rete dei fossi o canali esistenti, è sottoposto ad autorizzazione rilasciata dall'autorità idraulica competente.

In tutto il bacino sono di norma vietati gli interventi di ~~tombatura~~ tombamento dei corsi d'acqua.
Per gli impianti specializzati di vivaio, è vietata la impermeabilizzazione permanente del suolo.
Per la consultazione della cartografia e per la disciplina inerente gli interventi ricadenti nelle aree del Piano Stralcio per la riduzione del rischio idraulico (DPCM 5-11-99) si rimanda agli

elaborati ufficiali del Piano stesso consultabili al link: http://www.appenninosettentrionale.it.

g. INDIRIZZI PER LE AREE PREDISPOSTE AL VERIFICARSI DI EVENTI INTENSI E CONCENTRATI (FLASH FLOOD):
se l'area rientra tra le aree classificate a pericolosità molto elevata o elevata, nella mappa della pericolosità derivata da fenomeni di flash flood come definiti dall'art.6 comma d della Disciplina del PGRA, devono essere perseguiti gli indirizzi di cui all'art. 19 della Disciplina di Piano del PGRA.

Articolo 2.7. Disciplina inerente l'aspetto idrogeologico

1. CRITERI GENERALI DI FATTIBILITÀ IN RELAZIONE A PROBLEMATICHE CONNESSE ALLA RISORSA IDRICA

Nelle aree di previsioni urbanistiche di nuova espansione o comunque con aumento dei carichi urbanistici, dove si possa incrementare una situazione di squilibrio in atto della risorsa idrica o generare situazioni di criticità della risorsa idrica, è necessario rispettare i seguenti criteri generali, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino:

a. la fattibilità degli interventi è subordinata alla preventiva o contestuale mitigazione dello stato di criticità e rischio idrogeologico accertato o potenziale, tenuto conto della natura della trasformazione e delle attività ivi previste
b. la fattibilità degli interventi è subordinata a contenere i possibili rischi d'inquinamento.

2. TUTELA DELLE ACQUE DI FALDA

1. Gli interventi di trasformazione del territorio dovranno essere rivolti alla tutela qualitativa sia delle acque superficiali che sotterranee, contribuendo al mantenimento della risorsa idrica nel tempo attraverso azioni di riduzione dello sfruttamento indiscriminato della risorsa. Tale obiettivo trova coerenza nella direttiva europea, nelle disposizioni di legge nazionali (DLgs 16 marzo 2009, n.30, DLgs 152/06 e ss.mm.ii.) e regionali (L.R. n. 20 31/05/2006, DPGR 46/R 8 settembre 2008) e nei piani di settore emanati con particolare riferimento al Piano di Tutela delle Acque della Regione Toscana, al Piano di Bacino Stralcio Bilancio Idrico dell'Autorità di Bacino F.Arno ad oggi Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

2. All'interno della zona di rispetto dei pozzi e delle sorgenti ad uso acquedottistico pubblico si applicano le prescrizioni previste dall'art. 94 DLgs 152/2006, le quali vietano l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

a. dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
b. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
c. spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
d. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;

e. aree cimiteriali;
f. apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
g. apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali quantitative della risorsa idrica;
h. gestione di rifiuti;
i. stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
j. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
k. pozzi perdenti;
l. pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. É comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

A tale riguardo, nelle aree circostanti alle zone di rispetto e di alimentazione dei punti di prelievo per uso acquedottistico pubblico da parte degli Enti Gestori, solo dopo attente indagini idrogeologiche si potranno prevedere impianti ed attività potenzialmente inquinanti, in particolar modo quelli comportanti scarichi, depositi, accumuli o stoccaggi direttamente su terra di materie prime, prodotti, residui o reflui pericolosi per l'ambiente quali provenienti da attività zootecniche industriali e comunque tutte le attività che comportano la produzione di rifiuti azotati.

4. Laddove non sia possibile o economicamente conveniente il collegamento alla pubblica fognatura dei piccoli insediamenti e degli edifici isolati, si dovrà ricorrere a sistemi individuali di smaltimento (trattamenti preliminari con fosse settiche o fosse Imhoff e subirrigazione; piccoli impianti di tipo aerobico al servizio di più abitazioni e subirrigazione; stagni di ossidazione o fitodepurazione), tenendo conto, in ogni caso, della vulnerabilità idrogeologica del sito, privilegiando i sistemi naturali di depurazione e smaltimento (o altri tipi di trattamento appropriati ai sensi della L.R. 46R/2008 e del Regolamento Comunale per la disciplina degli scarichi di acque reflue domestiche o ad esse assimilate in aree non servite da pubblica fognatura).

5. Le pratiche colturali dovranno essere orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del codice di buona pratica agricola redatto dall'ARSIA. Nell'esercizio delle attività agricole sarà comunque da evitarsi lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione, nonché l'avvio di nuovi impianti zootecnici intensivi di allevamento così come definiti dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

6. Gli interventi di trasformazione del territorio dovranno privilegiare il recupero delle acque meteoriche e di dilavamento non pericolose, in invasi o depositi privati o consortili per un successivo riuso nei cicli produttivi, o per l'irrigazione.

7. Per ridurre e contenere le perdite della rete acquedottistica, negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia si valuteranno, di concerto con l'ente gestore del pubblico acquedotto, azioni volte a favorire interventi di adeguamento alla rete di distribuzione, al fine di ridurre le perdite.

Articolo 2.8. Disciplina per gli interventi diretti

Per gli interventi edilizi diversi da quelli previsti dalle schede relative agli ambiti di trasformazione del Piano operativo, il rilascio dei titoli edilizi ovvero l'asseveramento, sarà subordinato alla preventiva verifica di conformità da parte dei competenti uffici tecnici comunali

1. I criteri/condizioni/prescrizioni di fattibilità degli interventi, ai sensi del DPGR 5R/2020, saranno definiti nel relativo studio di fattibilità che dovrà essere redatto da tecnico abilitato e presentato al Comune contestualmente al deposito dell'istanza. Lo studio dovrà contenere il confronto fra le pericolosità geologica, sismica ed idraulica e l'articolato normativo regionale e sovraregionale (AdB distrettuale) vigente in materia. Per tali interventi le prescrizioni di fattibilità dovranno essere desunte ed esplicitate dai progettisti tramite l'analisi comparata fra le classificazioni di pericolosità geologica, sismica ed idraulica del "quadro conoscitivo" vigente e i riferimenti normativi di cui:
   - ai commi 3.2, 3.3 e 3.6 dell'Allegato A al DPGR 5R/2020
   - agli artt. 3, 4, 8, 9, 10, 11,12, 13 e 16 della L.R. n. 41/2018 e sua successiva modifica di cui alla L.R. n. 7/2020
   - la specifica disciplina d'ambito contenuta del presente Piano operativo.
2. Eventuali disposizioni regionali e/o sovraregionali in materia di fattibilità geologica, idraulica e sismica emanate dopo l'entrata in vigore del Piano operativo si intendono automaticamente recepite nel presente articolo, con effetto sostitutivo di ogni eventuale disposizione difforme.
3. Nella progettazione edilizia di qualsiasi intervento si dovranno comunque applicare le indicazioni tecniche di cui alle NTC2018 e DPGR 1R/2022.

Articolo 2.9. Tipologie particolari di intervento (LR 65/2014)

Ferme restando le disposizioni di cui al DPGR 1R/2022 e alle NTC 2018, per gli interventi di trasformazione, opere e manufatti, per i quali il DPGR 5R/2020 non prevede una esplicita attribuzione di condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica, dovranno essere valutate le seguenti condizioni di fattibilità:

1. *Verde attrezzato, parchi in genere, area verdi a corredo della viabilità di arredo urbano e decoro, area a verde di rispetto, verde pubblico privato, giardini, orti, serre con copertura stagionale, senza opere murarie.*
   - Condizioni di fattibilità geologica: in classe G3 e G4 si prevedano misure di regimazione delle acque di scorrimento superficiale al fine di evitare erosione del terreno e ristagni oltre a verifiche sulla stabilità dei versanti in caso di consistenti movimenti di terra.
   - Condizioni di fattibilità sismica: nessuna condizione
   - Condizioni di fattibilità idraulica: nessuna condizione

2. *Opere murarie di piccole dimensioni e/o temporanee (anche connesse alle aree a verde), piccoli edifici tecnici, di servizio e per funzioni igienico sanitarie.*
   - Condizioni di fattibilità geologica: in classe G3 e G4 gli interventi sono da trattare come nuove edificazioni di cui al DPGR 5R/2020. Nessuna condizione in classe G1 e G2.

- Condizioni di fattibilità sismica: nessuna condizione
- in caso di strutture dirette a soddisfare esigenze temporanee nessuna condizione, altrimenti interventi da trattare come nuove costruzioni ai sensi dalla LR41/2018.

3. *Serre con coperture permanenti*
   - Condizioni di fattibilità geologica: in classe G3 e G4 gli interventi sono da trattare come nuove edificazioni di cui al DPGR 5R/2020. Nessuna condizione in classe G1 e G2.
   - Condizioni di fattibilità sismica: gli interventi sono da trattare come nuove edificazioni di cui al DPGR 5R/2020.
   - Condizioni di fattibilità idraulica: interventi da trattare come nuove costruzioni ai sensi dalla LR41/2018

4. *Aree destinate a parcheggi pubblici e/o privati a raso (realizzate con mantenimento delle attuali quote e/o morfologia)*
   - Condizioni di fattibilità geologica: in classe G3 e G4 gli interventi sono da trattare come nuove edificazioni di cui al DPGR 5R/2020. Nessuna condizione in classe G1 e G2.
   - Condizioni di fattibilità sismica: nessuna condizione
   - Condizioni di fattibilità idraulica: interventi da trattare come nuove costruzioni ai sensi dalla LR 41/2018 (oppure ai sensi dell'art. 13 della LR 41/2018)

5. *Percorsi e aree di sosta pedonale*
   - Condizioni di fattibilità geologica: in classe G3 e G4 si prevedano misure di controllo delle acque superficiali al fine di evitare erosione del terreno e ristagni.
   - Condizioni di fattibilità sismica: nessuna condizione
   - Condizioni di fattibilità idraulica: nessuna condizione

6. *Realizzazione di strutture precarie come tettoie, annessi agricoli, manufatti per ricovero bestiame e trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ecc. con funzione esclusivamente agricola e zootecnica.*
   - Condizioni di fattibilità geologica: in classe G3 e G4 gli interventi sono da trattare come nuove edificazioni di cui al DPGR 5R/2020. Nessuna condizione in classe G1 e G2.
   - Condizioni di fattibilità sismica: nessuna condizione
   - Condizioni di fattibilità idraulica: interventi da trattare come nuove costruzioni ai sensi dalla LR41/2018

7. *Realizzazione di invasi e/o laghi collinari*

È soggetta a norma regionale di settore sovraordinata; opere e manufatti accessori sono da trattare come nuove edificazioni ai sensi del DPGR 5R/2020

- Condizioni di fattibilità geologica: invasi e laghi collinari non sono consentiti in classe G4.
- Opere e manufatti accessori In classe G3, G2 e G1 i sono da trattare come nuove edificazioni ai sensi del DPGR 5R/2020.

- Condizioni di fattibilità sismica: nessuna condizione ulteriore alle condizioni di fattibilità geologica
- Condizioni di fattibilità idraulica: interventi da valutare di concerto all'autorità competente.

8. *Realizzazione di impianti sportivi e piscine pubbliche all'aperto e relativi locali di servizio*
   - Condizioni di fattibilità geologica: non consentiti in classe G4. Da trattare come nuove edificazioni ai sensi del DPGR 5R/2020 se in classe G3, G2 e G1.
   - Condizioni di fattibilità sismica: nessuna condizione ulteriore alle condizioni di fattibilità geologica
   - Condizioni di fattibilità idraulica: interventi da trattare come nuove costruzioni ai sensi dalla LR41/2018.

9. *Depositi all'aperto per materiali vari che non comportino strutture fisse*
   - Condizioni di fattibilità geologica: nessuna condizione
   - Condizioni di fattibilità sismica: nessuna condizione
   - Condizioni di fattibilità idraulica: in caso di strutture dirette a soddisfare esigenze temporanee nessuna condizione, altrimenti interventi da trattare come nuove costruzioni ai sensi dalla LR41/2018.

10. *Piccoli edifici e impianti di servizio di infrastrutture a rete inferiori a 50 mq*

La norma non prevede limitazioni o differenziazioni in base alle dimensioni pertanto:

- Condizioni di fattibilità geologica: in classe G3 e G4 gli interventi sono da trattare come nuove edificazioni di cui al DPGR 5R/2020. Nessuna condizione in classe G1 e G2.
- Condizioni di fattibilità sismica: gli interventi sono da trattare come nuove edificazioni di cui al DPGR 5R/2020.
- Condizioni di fattibilità idraulica: interventi da trattare come nuove costruzioni ai sensi dalla LR41/2018

11. Centro abitato di Santa Brigida

In riferimento alla tavola QP_3_1, relativa all'abitato di Santa Brigida, è definito un areale, che interessa la zona centrale e quella a valle di via Piana, dove è fatto divieto all'edificazione nel sottosuolo o alla realizzazione di qualsiasi altro intervento sotterraneo che alteri la stabilità delle opere di consolidamento del dissesto franoso.

Articolo 2.10. Attività estrattive

1. Nel territorio intercomunale di Pontassieve Pelago è presente una sola attività estrattiva attiva coincidente con l'areale del giacimento censito nel Piano Regionale Cave n. 09048033075001, denominazione della risorsa "Pietra di Santa Brigida" destinata alla produzione di materiali per uso ornamentale, Comprensorio 14 "arenarie Fiorentine". Il giacimento è recepito nel PSI come invariante strutturale mediante l'allegato PSI_CONF_01 "Relazione di adeguamento del PSI al Piano Regionale Cave".

La risorsa viene classificata come formazione di Monte Senario ovvero come accorpamento formazionale di "Arenarie quarzoso feldspatiche, spesso torbiditiche, con o senza marne o argilliti" in cui sono inglobati gli strati.

2 L'attività estrattiva in corso di materiali ornamentali ~~presso il giacimento censito nel Piano Regionale Cava con sigla 09048033075001 e denominazione della risorsa "Santa Brigida"~~, destinata alla produzione di blocchi e lastre come pure di materiali secondari comunque destinati al commercio, è regolata dalla Autorizzazione Unica SUAP n.85 del 3/10/2011 con validità ventennale e relativa convenzione Rep. 68603 ai Rogiti Palazzo del 25/07/2011 in essere tra Comune di Pontassieve e Società proprietaria dell'attività. Le disposizioni dell'autorizzazione sono coerenti con le direttive del PRC e del PSI.

~~2. Il giacimento è inserito nel PSI come invariante strutturale mediante l'allegato PSI_CONF_01 "Relazione di adeguamento del PSI al Piano Regionale Cave".~~

3. IN riferimento all'attività in corso Il Piano Operativo Intercomunale recepisce la delimitazione dell'attività estrattiva già individuata nel Regolamento Urbanistico comunale, che suddivide l'areale in tre porzioni a diversa destinazione: la superficie destinata ad estrazione esistente viene identificata con la nomenclatura SB6a, con possibilità di ampliamento della stessa nella porzione SB6b ad essa contigua; è individuata infine con sigla SB6c la fascia di mitigazione degli impatti, con una distanza di 10 m tra le aree soggette ad escavazione e le aree esterne.

- La SB6a comprende parte dei depositi, piazzali di movimentazione e locali per gli addetti oltre a impianti per la seconda lavorazione per la segagione di lastre e blocchi. La tecnica di coltivazione adottata è l'abbassamento del piano di taglio che consente in questa fase di minimizzare la produzione di terre residuali e raggiungimento delle percentuali di resa fissate nella Convenzione. Le modalità di pieno sfruttamento sono condizionate dallo spostamento e ricollocazione dell'area dove si svolgono attualmente le attività di seconda lavorazione;

- La SB6b si estende nel settore nord verso monte dove sono collocate attualmente le attività di prima lavorazione e stoccaggio. Dal punto di vista geomorfologico viene altresì rilevata la presenza di un fenomeno franoso quiescente molto esteso che interessa la porzione occidentale della risorsa;

- La SB6c attualmente fascia di mitigazione degli impatti, con una distanza di 10 m tra le aree di escavazione e le aree esterne ed insiste all'interno del giacimento. È legata all'attuale progetto e potrà essere rivista all'interno di una variante generale

Entro 2 anni dalla scadenza dell'autorizzazione è richiesta una verifica di scenario futuro sulle modalità di recupero ambientale e paesaggistico al fine di eliminare/prevenire fenomeni di degrado e criticità ambientali.

4 In coerenza con il progetto di coltivazione della cava autorizzato il presente piano definisce, all'interno del perimetro del giacimento, le seguenti aree a destinazione estrattiva, individuate nell'elaborato grafico QP_1,1

- l'ADE1 comprende i precedenti (ADE) comparti SB6a e SB6b del piano attuativo vigente e rimangono valide a tutti gli effetti prescrizioni e modalità di coltivazione e ripristino contenute nella autorizzazione in corso di validità;
- l'ADE2 comprende il comparto Sbc (fascia di mitigazione degli impatti) dove la coltivazione potrà essere eseguita solo dopo presentazione di specifica variante all'autorizzazione SUAP n.85/2011 ai sensi dell'art. 23 della L.R. 3, che dovrà anche affrontare la complessiva valutazione della situazione geomorfologica del settore nord della cava, attualmente sotto controllo sulle condizioni di stabilità, e su cui attualmente è in corso il monitoraggio del movimento franoso, e tenere conto delle problematiche legate alle superfici occupate dalla seconda lavorazione.

4. Il progetto di variante all'autorizzazione in corso ed inerente l'allargamento dell'area di coltivazione nell'ADE2 ~~di ampliamento nel~~ (ex SB6b) e relative modalità ~~di coltivazione~~ sono soggetti a verifica sulla base degli esiti di studi e interventi finalizzati a criteri di stabilità e sicurezza. Nel caso di adozione di diverse modalità o geometrie di coltivazione potranno essere rimodulati i valori complessivi di movimentazione delle terre

5. La autorizzazione estrattiva in essere prevede un massimo di mc 43.000 di materiale ornamentale estraibile nell'arco temporale di validità ventennale dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività estrattiva, ovvero fino al 2031, prorogabile ai sensi di legge. Al materiale lapideo ornamentale sono da aggiungere 64.500 mc autorizzati di blocchi da scogliera, con volume totale commerciabile di 107.500 mc.

6. Il PRC individua per il Comprensorio 14 "Arenarie Fiorentine" nel periodo 2019-2038 un valore complessivo estraibile **di 81.236** mc per la sola frazione ad uso ornamentale (art. 17 comma primo, lettera c) dell'Allegato PR02 – Disciplina di Piano): si riporta di seguito tabella di definizione dell'Obbiettivo di Produzione Sostenibile del Giacimento al 2028

Comprensorio 16 – Arenarie fiorentine - Giacimento 09048033075001

	Arenarie usi ornamentali	Blocchi da scogliera
Ops 2019/2038 da PRC	Mc 81,236	
Quantitativo Autorizzazione Suap 85/2011	mc. 43,000	64,500
Quantitativo escavato al 31/12/2024	mc. 5.833	31970
Quantitàtivo residuo autorizzazione in corso scadenza 2031	mc. 37.167	32.530

Obbiettivo di produzione sostenibile del giacimento	mc. 44.069	

Il quantitativo residuo estraibile pari a mc. 44.069 di arenarie ad uso ornamentale dovrà essere oggetto di nuova autorizzazione all'escavazione seguente a specifica variante al POI.

7. Norme ADE

La porzione di ADE1 interessata dal monitoraggio in corso del movimento franoso non è attualmente coltivabile; gli scavi in quel settore saranno consentiti solo in caso di esiti favorevoli del monitoraggio o di interventi finalizzati al consolidamento del fronte in frana.

- Dovrà essere garantita una resa non inferiore al 25% della produzione di volume commerciabile di progetto. In relazione alle caratteristiche litologiche e geologico strutturali del giacimento e dello stato di fratturazione locale degli strati di arenaria possono essere documentate percentuali inferiori comprese fra il 20% ed il 25%. Ai fini della resa di cui sopra possono essere computati fino al 10% dei materiali derivati impiegati dall'industria per la realizzazione di prodotti sostitutivi dei materiali da taglio.

-Nell'atto di procedimento di Via il comune prevede che i lavori di scoperchiatura e di messa in sicurezza permanente non possano superare il 5% del materiale complessivamente abbattuto. Le volumetrie escavate/abbattute per i lavori di messa in sicurezza espressamente previsti da gli enti competenti non concorrono alla percentuale di resa.

Le percentuali di resa contenuti negli studi propedeutici al titolo abilitativo sono contenuti nel progetto e successivamente rendicontati da parte del titolare della autorizzazione.

Nelle nuove autorizzazioni i progetti di coltivazione sono corredati da specifico studio e crono programma attestanti la percentuale di produzione dei materiali di taglio, dei relativi derivati e i dei materiali derivanti dai lavori di scoperchiatura, di preparazione dei fronti e per la risistemazione ambientale e di messa in sicurezza non commercializzabili

~~a tale quantitativo dovrà essere adeguata la produzione sostenibile della cava di Santa Brigida, tenendo conto oltre a questi volumi anche del residuo autorizzato e non cavato e della conseguente frazione di materiale da scogliera, pezzame di cava e terre residuali.~~

7. La variante al POI inerente la coltivazione del residuo di materiale disponibile nel Giacimento (mc. 44.069 di materiale ornanmentale) dovrà necessariamente prevedere l'individuazione, tramite le procedure previste dalla LR 65/2014, ~~Non oltre la scadenza della autorizzazione in essere si dovrà procedere alla individuazione~~ di aree idonee alla destinazione delle attività di seconda lavorazione attualmente situate all'interno del giacimento.

8. ~~Entro 2 anni dalla scadenza dell'autorizzazione è richiesta una verifica di scenario futuro sulle modalità di recupero ambientale e paesaggistico al fine di eliminare/prevenire fenomeni di degrado e criticità ambientali.~~

2.11. Siti estrattivi inattivi

1. Il PSI individua i seguenti siti estrattivi inattivi nella tavola QC_E03, comprendendoli tra i detrattori ambientali:

a. Comune di Pontassieve: Pagnolle, Santa Brigida, La Poggeria – Poggio Secco, Serravalle – Montetrini, Fossatino – Brucoli, Molin del Piano, Molino Laura;
b. Comune di Pelago: Monsecco, Ferrano, Paterno, Borselli.

Il sito inattivo denominato "Santa Brigida", come geolocalizzazione, corrisponde all'attività estrattiva ancora in essere; in realtà trattasi di refuso di vecchia e piccola attività, situata nella parte orientale dell'attuale sito estrattivo. La proprietà ha poi cessato l'attività e di fatto è stata inglobata nell'attuale perimetro di cava.

2. Nei suddetti siti, ricompresi dal POI nelle *Aree a prevalente carattere agricolo e forestale*[100] non è prevista la ripresa delle attività estrattiva, né interventi di recupero o riqualificazione ambientale. Ogni loro utilizzo per fini agricoli o forestali deve essere preceduto dallo studio analitico diagnostico del paesaggio di cui all'articolo 1.1.7, punto 7, delle presenti norme, e da un PUC che, definendo i nuovi assetti compiuti dell'area sulla base del suddetto studio, garantisca di:

a. aree ricadenti nella Rete Natura 2000, evidenziate dal PSI nella tavola QC_E08: recepire le misure specifiche definite per il sito;
b. evitare significative interferenze con le strutture ecologiche che caratterizzano l'area e, in particolare, con le fasce boscate e i corpi idrici che svolgono funzione di corridoio ecologico e stepping stones ai sensi del PSI, tavola STA_05.

Di contro, ogni utilizzo dei suddetti siti per finalità diverse, purché compatibili con le previsioni strategiche del PSI, può essere consentito previa variante urbanistica.

3. Il sito di Poggio ~~Monsavano~~ Monsecco[101], specificatamente individuato dal POI nella tavola QP.1.3, viene sottoposto a recupero ambientale finalizzato alla ricostituzione di un assetto naturale anche attraverso un rimboschimento progressivo realizzato in conformità alla LR 39/2000 e al relativo Regolamento di attuazione[102]. Il suddetto recupero si attua recependo quanto disposto al precedente punto ~~6.~~ 2 del presente articolo.

Articolo 2.12. Definizione del reticolo idrografico

1. Il sistema delle acque superficiali è costituito dal reticolo idrografico regionale così come definito ed individuato dalla L.R. n. 79/2012 e sue successive modifiche ed integrazioni (cartografia consultabile sul sito internet del Geoportale LaMMA) che comprende le acque pubbliche, corsi d'acqua (fiumi, torrenti e fossi), gore, laghi, specchi d'acqua artificiali, casse di espansione e di laminazione, oltre ai corsi d'acqua intubati, ad eccezione di quelli classificati come fognature in gestione al Comune e/o al Gestore unico.

---

[100] Parte Quarta, Titolo Secondo, Capo II, Sezione A delle presenti norme
[101] Comune di Pelago
[102] DPGR 48/R/2003

2. Solo ai fini dell'applicazione del Regolamento di cui al D.P.G.R. 46/R/2008 (Regolamento di attuazione della Legge Regionale 31 maggio 2006 n.20) sono considerati corpi idrici superficiali gli elementi definiti all'art. 53 del D.P.G.R. 46/R/2008.

PARTE TERZA: TUTELA DEI CARATTERI QUALITATIVI DEL TERRITORIO

TITOLO PRIMO: "RISORSE PATRIMONIALI"

Articolo 3.1.1. Sistema geomorfologico

1. Definizione

1. Il sistema geomorfologico è l'insieme delle specifiche conformazioni della morfologica fisica che caratterizza il territorio comunale: esso è costituito dai fianchi alto collinari e montani della dorsale appenninica, dai rilievi collinari in destra e sinistra della Sieve, dal fondovalle dei corsi d'acqua che incidono e modellano il territorio.
2. Ferme restando le norme per la *Tutela dell'integrità fisica del territorio* di cui alla Parte Seconda delle presenti norme, il suddetto sistema, in quanto componente della struttura idrogeomorfologica del territorio, è sottoposto alle disposizioni del presente Titolo Primo.
3. In quanto esteso all'intero territorio comunale il sistema geomorfologico non è rappresentato dagli elaborati grafici del POI, ma è disciplinato dalle disposizioni del presente articolo. In particolare, le sistemazioni idraulico agrarie e idraulico forestali, che costituiscono, così come le grotte e le aree calanchive, componenti di particolare significato paesaggistico e identitario del sistema geomorfologico, sono disciplinate dalle disposizioni di cui ai punti 3 e 4 del presente articolo.

2. Interventi

1. Gli interventi che comportano trasformazioni territoriali si adeguano per quanto possibile alle conformazioni della morfologia fisica, contenendone le modifiche a livello locale e ricostituendo, a modifiche avvenute, la continuità morfologica e paesaggistica così come disposto al successivo punto 2.3. Fatte salve le previsioni del Piano Regionale Cave[103] e delle sue varianti, sono pertanto da evitare gli interventi che comportino discontinuità morfologiche e paesaggistiche rilevanti, con forti impatti sulla stabilità dei versanti, sulla funzionalità ambientale e sulla qualità visuale dell'area interessata, quali ad esempio miniere a cielo aperto e discariche.
2. Sono consentiti:
    a. gli interventi ordinari di modifica del sistema geomorfologico (modellamenti per attività agricole, sportive, edilizie, ecc.) che, se pure estesi a superfici consistenti, non alterano la stabilità geologica, la funzionalità ambientale e la qualità visuale dell'area interessata;
    b. gli interventi di trasformazione del sistema geomorfologico finalizzati alla creazione di infrastrutture pubbliche o di pubblica utilità, ovvero alla creazione di bacini per la raccolta delle acque superficiali di cui al successivo articolo 3.1.2. Tali interventi sono corredati dallo studio del paesaggio di cui all'articolo 1.1.7.

[103] Deliberazione 21 luglio 2020, n. 47. Piano regionale cave di cui all'articolo 6 della l.r. 35/2015. Approvazione ai sensi dell'articolo 19 della l.r. 65/2014

3. Ferma restando la disciplina dei Beni paesaggistici, di cui alla Parte Terza, Titolo Secondo, gli interventi di trasformazione territoriale non devono comunque generare drastiche discontinuità morfologiche e paesaggistiche tra le aree interessate e le aree limitrofe: i relativi progetti devono prevedere, pertanto, specifiche modalità di raccordo tra le suddette aree e in particolare:

a. un adeguato modellamento dei terreni, in modo da garantire:
   - sufficiente continuità con la giacitura dei terreni limitrofi;
   - in presenza di salti morfologici consistenti: raccordi graduali attraverso terrazzamenti contenuti da muri, prevedendo comunque idonee misure per consentire il drenaggio delle acque di monte;
b. il riordino e/o la ricostituzione della rete drenante minore, naturale o artificiale, capace di intercettare le acque di pioggia e di convogliarle nel reticolo idrografico superficiale.

4. I PA, PRD, PUC, Programmi aziendali o da singoli atti abilitativi, che prevedano trasformazioni morfologiche, devono essere accompagnate da specifici progetti di sistemazione delle aree, garantendo la funzionalità ambientale e la continuità ecologica con le aree limitrofe.

3. Sistemazioni idraulico agrarie e idraulico forestali storiche

1. Le sistemazioni idraulico-agrarie e idraulico-forestali storiche, costituite da terrazzamenti con muri a secco, ciglioni erbosi e acquidocci rivestiti in pietra, sono individuate dal PSI nelle tavole STA_11 “Patrimonio territoriale” e sono opere di sistemazione del suolo finalizzate a salvaguardare dalle erosioni i terreni coltivati in pendio. Esse costituiscono componenti qualificate del paesaggio storico rurale ed esempi virtuosi delle modalità di gestione del territorio.

2. Devono essere conservate e, in presenza di degrado, restaurate, ferma restando la possibilità di effettuare modifiche puntuali, atte a migliorare e razionalizzare gli accessi e la coltivazione dei fondi. In particolare, è prescritta la conservazione e la manutenzione dei terrazzamenti con muri a secco e dei relativi elementi costitutivi, che, ai sensi del PSI[104], costituiscono una componente identitaria del patrimonio territoriale. A tale scopo, i suddetti muri devono essere conservati nei loro caratteri formali e funzionali, quali strutture costitutive del paesaggio rurale storico e della relativa viabilità: sono pertanto vietate tutte le opere e/o le attività suscettibili, direttamente o indirettamente, nel tempo o nello spazio, di pregiudicarne la conservazione.

3. Qualora abbiano perso la funzionalità originaria, possono essere ripristinate o sostituite con altre opere, che assicurino le stesse prestazioni funzionali e che presentino caratteristiche costruttive similari.

4. La realizzazione di nuove sistemazioni idraulico-agrarie e idraulico-forestali significative, che comporti modellamenti morfologici e/o consistenti movimenti di terra, deve essere funzionale alle esigenze di protezione idrogeologica e idraulica. I nuovi interventi devono essere comunque concepiti secondo criteri di coerenza evolutiva con gli assetti storicizzati, rimanendo comunque subordinati alle disposizioni di cui alla Parte Seconda delle presenti norme, nonché alla disciplina dei Beni paesaggistici, di cui alla Parte Terza, Titolo Secondo. Di tale coerenza si deve dare dimostrazione negli elaborati progettuali.

[104] PSI, Disciplina di piano, Articolo 48, comma 6

5. Ferme restando le vigenti norme regionali e nazionali di riferimento, la realizzazione di nuove sistemazioni idraulico-agrarie e idraulico-forestali, ove comporti consistenti movimenti di terra, deve essere accompagnata dalla dichiarazione di un tecnico abilitato che ne attesti la fattibilità ai fini geologici e idraulici.
6. Ove l'individuazione delle sistemazioni idraulico agrarie e/o forestali, riportata nelle tavole STA_11 del PSI, si dimostri inesatta o non aggiornata, i soggetti interessati potranno produrre idonea documentazione atta a dimostrare il reale stato dei luoghi (fotografie aeree, documentazione fotografica, ecc.). Ogni cinque anni, l'Amministrazione Comunale provvede conseguentemente ad aggiornare i suddetti elaborati.

4. Grotte e aree calanchive
1.Sono aree a prevalente carattere naturale con specifiche peculiarità geologiche, che, per il loro interesse culturale e scientifico, costituiscono importanti occasioni di studio, di ricerca e di didattica, oltre che significative componenti del paesaggio locale. Sono individuate dagli elaborati grafici del PSI STA_11, "Patrimonio territoriale".
2. In quanto componenti distintive della struttura idrogeomorfologica, sono sottoposte a conservazione delle caratteristiche geologiche e geomorfologiche.
3. Al loro interno sono pertanto vietati gli interventi suscettibili di modificare gli equilibri ambientali, comportando pregiudizio per la flora, per la fauna e per i relativi habitat, quali trasformazioni geomorfologiche, asporto di minerali, alterazioni significative agli accessi e alle pareti, nuove costruzioni, ecc. Sono di contro consentiti gli interventi che, nel rispetto delle suddette disposizioni, ne favoriscono la fruizione ai fini scientifici e didattici.

Articolo 3.1.2. Sistema idrografico e idrogeologico
1. Definizione e finalità generali
1. Il sistema idrografico e idrogeologico è costituito dal reticolo idrografico superficiale e dalle riserve idriche sotterranee (con le relative opere di captazione). Al suddetto sistema è associato il sistema dai bacini di raccolta delle acque superficiali (con le relative opere di presa).
2. La disciplina del sistema idrografico e idrogeologico, in coerenza con la Disciplina del PIT[105], favorisce la corretta gestione delle acque, nelle loro diverse forme di utilizzazione, quale risorsa strategica per lo sviluppo sostenibile, e il ruolo ambientale e paesaggistico del reticolo idrografico superficiale, quale componente strutturale fondante del territorio comunale.
3. Il reticolo idrografico superficiale e le riserve idriche sotterranee, in quanto componenti della struttura idrogeomorfologica del territorio, sono sottoposti a conservazione nelle modalità definite dalle presenti norme.

2. Interventi
1. Ferme restando le norme per la *Tutela dell'integrità fisica del territorio*, di cui alla Parte Seconda delle presenti norme, nonché la disciplina dei Beni paesaggistici, di cui alla Parte Terza, Titolo Secondo, per il reticolo idrografico superficiale valgono le disposizioni che seguono:

[105] Regione Toscana, Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico, Disciplina del piano, Articolo 16 "*Sistema idrografico della Toscana*"

a. il reticolo idrografico superficiale è tutelato per garantire, al contempo, la qualità delle acque, la funzionalità idraulica e la qualità paesaggistica: ad esso si applicano le norme di tutela di cui all'articolo 2.6 delle presenti norme[106];
b. gli interventi di regimazione e di sistemazione degli alvei e delle sponde devono essere attuati facendo ricorso, preferibilmente, alle tecniche e ai materiali dell'ingegneria naturalistica.
c. l'attraversamento dei corsi d'acqua con tratti di viabilità o con altre infrastrutture di trasporto o a rete è consentito, per i tratti minimi indispensabili, nel rispetto delle norme vigenti in materia. Tali interventi non devono comunque compromettere i caratteri ecosistemici e paesaggistici del corpo idrico.
d. l'eventuale utilizzo dei corsi d'acqua per fini energetici deve essere compatibile con la tutela dei rilevanti valori naturalistici e paesaggistici presenti.

2. Per quanto non specificatamente disposto dalle presenti norme, si fa riferimento alle norme di settore vigenti e alle specifiche competenze degli Enti preposti alla gestione dei corsi d'acqua.
4. I progetti edilizi, i programmi aziendali, i PUC, i PDR e i PA evidenziano la presenza del reticolo idrografico superficiale, con le relative fasce di rispetto, e se del caso definiscono gli interventi atti a garantirne la tutela e la manutenzione ai fini idraulici, ecologici e paesaggistici

3. <u>Sorgenti, pozzi e punti di prelievo ad uso acquedottistico</u>

1. Sono le sorgenti, i pozzi e i punti di prelievo che alimentano gli acquedotti pubblici rappresentati dal PSI nelle tavole STA_11 "Patrimonio territoriale" (sorgenti naturali) e QC_B03 (sorgenti e pozzi a scopo idropotabile).
2. Al loro intorno, per mantenere e migliorare la qualità delle acque sotterranee destinate al consumo umano, vigono aree di salvaguardia per le quali valgono le disposizioni di cui all'Articolo 2.7 delle presenti norme[107].
3. I PA, i PDR, i PUC e i Programmi aziendali con valore di PA definiscono le modalità atte a razionalizzare l'uso delle acque potabili (attraverso corrette modalità di captazione e/o di uso dei pozzi e delle sorgenti) e di norma, in presenza di nuove costruzioni, prevedono la realizzazione di reti idriche duali, anche attraverso la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche.
4. I progetti edilizi, i Programmi aziendali, i PUC, i PDR e i PA evidenziano se gli interventi previsti ricadono nelle aree di salvaguardia delle sorgenti e dei pozzi ad uso acquedottistico, evidenziando in tal caso la coerenza degli interventi previsti con le disposizioni che regolano le suddette aree.

4. <u>Bacini di raccolta delle acque superficiali</u>

1. Sono laghetti arginati artificiali, all'interno dei quali sono raccolte e conservate le acque meteoriche, disciplinati dalla LR 64/2009[108] e rappresentati dal PSI nella tavola STA_04 "Struttura idrogeomorfologica".

---

[106] Articolo 2.6. *"Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio alluvioni"*
[107] Articolo 2.7. "*Disciplina inerente l'aspetto idrogeologico*"
[108] Legge regionale 5 novembre 2009, n. 64 "*Disciplina delle funzioni amministrative in materia di progettazione, costruzione ed esercizio degli sbarramenti di ritenuta e dei relativi bacini di accumulo*"

Costituiscono riserve d'acqua superficiali per usi potabili e irrigui. Assolvono importanti funzioni ecologiche, ai fini della diversificazione degli habitat, della biodiversità e quali punti di abbeveramento della fauna selvatica.
2. Sulla base di specifici studi di carattere idraulico, ambientale e paesaggistico e fatte salve le autorizzazioni degli Enti preposti, nel territorio rurale è ammessa la realizzazione di bacini di raccolta delle acque superficiali per scopi irrigui ad uso delle aziende agricole produttive, nonché il ripristino di quelli sottoutilizzati e/o in abbandono.
3. Nei bacini di raccolta esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione nel rispetto delle seguenti disposizioni:

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

4. I progetti edilizi, i Programmi aziendali, i PUC, i PDR e i PA evidenziano la presenza dei bacini di raccolta delle acque superficiali nelle aree di competenza o nelle vicinanze e, se del caso, definiscono le misure di sicurezza da osservare e gli interventi atti a garantirne l'uso e la manutenzione.

5. <u>Opere idrauliche storicizzate</u>
1. Sono briglie, pescaie, opere spondali, opere radenti, pennelli, soglie di fondo e traverse individuate dal PSI nella tavola STA_11 "Patrimonio territoriale".
2. Oltre ad assumere valore testimoniale, quali esempi di gestione storica dei corsi d'acqua, svolgono ancora, generalmente, un ruolo funzionale ai fini della regimazione idraulica e della difesa idrogeologica.
3. Ove non compromettano la funzionalità e la sicurezza idraulica, tali opere devono essere conservate e valorizzate soprattutto con riferimento alla sentieristica esistente e di progetto.
4. La manutenzione e il restauro delle opere idrauliche storicizzate fanno salve le norme sovraordinate in materia idraulica e idrogeologica, che prevalgono in ipotesi di contrasto. Gli interventi di trasformazione territoriale, che interessino le suddette opere, devono essere preventivamente autorizzati dalle autorità competenti, ovvero dall'Amministrazione Comunale.

Articolo 3.1.3. Corridoi ripariali
1. <u>Definizione</u>
1. I corridoi ripariali sono fasce di vegetazione naturale prossime ai corsi d'acqua, interne o esterne al Parco Fluviale Territoriale di cui all'articolo 4.1.3 delle presenti norme, che:

a. svolgono funzioni ecosistemiche, soprattutto nelle aree ad alta frammentazione ambientale, garantendo relazioni ecologiche longitudinali e trasversali al corso d'acqua;
b. svolgono funzioni tampone, proporzionali allo sviluppo trasversale, alla maturità, alla qualità ecologica e alla continuità longitudinale;
c. offrono habitat idonei per molte specie floristiche e faunistiche, contribuendo al mantenimento della biodiversità.

2. Sono individuati dal PSI nella tavola STA_11 "Patrimonio territoriale" e specificatamente dal POI nella tavola "*Territorio rurale: disciplina delle trasformazioni*".

2. Interventi

1. Ferme restando le norme per la *Tutela dell'integrità fisica del territorio*, di cui alla Parte Seconda delle presenti norme, nonché la disciplina dei Beni paesaggistici, di cui alla Parte Terza, Titolo Secondo, nei corridoi ripariali si provvede a:

a. conservare la continuità della vegetazione ripariale e delle sue connessioni trasversali, favorendo, a tale scopo, il mantenimento o la formazione di gruppi arborei, siepi o altri elementi di vegetazione lineare nei sistemi agrosilvopastorali;
b. incentivare gli interventi di potenziamento e di riqualificazione della vegetazione ripariale, prevedendone la ricostituzione dove fosse stata asportata;
c. ridurre i processi di artificializzazione e di frammentazione degli alvei, delle sponde e delle rive (con l'eccezione delle opere strettamente necessarie al contenimento del rischio idraulico);
d. incentivare la pulizia delle rive, contrastando la diffusione della vegetazione alloctona (in particolare Ailanthus altissima e Robinia pseudoacacia);
e. evitare interventi di impermeabilizzazione e di artificializzazione dei suoli, costruzioni di qualsiasi tipo se non connesse al contenimento del rischio idraulico, alla tutela delle acque ovvero, quando previste all'interno di progetti organici riguardanti il Parco fluviale territoriale di cui all'articolo 4.1.3, alla fruizione del corso d'acqua e delle sue rive.

2. I PA, i PDR, i PUC, i Programmi aziendali e i progetti edilizi, che interessano anche in parte i corridoi ripariali, li rappresentano negli elaborati progettuali ed evidenziano la coerenza del progetto con le disposizioni suddette.

Articolo 3.1.4. Boschi

1. Definizione

1. La definizione di bosco, delle aree considerate bosco e delle formazioni vegetazionali assimilate al bosco sono contenute nella LR 39/2000[109] ~~91~~, così come integrata dal relativo regolamento di attuazione, DPGR 48R/2003[110] ~~92~~.

2. Le presenti norme si applicano a tutte le aree che costituiscono bosco ai sensi delle disposizioni regionali sopra richiamate. Gli elaborati grafici QC_D02 del PSI riportano i perimetri ~~esemplificativi~~ dei boschi di cui al presente articolo. Ove tali perimetri non risultassero esatti, ovvero non aggiornati rispetto allo stato di fatto, i soggetti interessati potranno produrre idonea documentazione, redatta ai sensi dell'allegato 7b del PIT e della LR 39/2000[111], atta a comprovare la diversa perimetrazione del bosco.

~~Tali perimetri assumono, pertanto, carattere puramente indicativo e ricognitivo e sono suscettibili di diversa declinazione in sede di pianificazione attuativa o, in difetto, di pratica edilizia in~~

[109] Legge regionale 21 marzo 2000, n. 39, "Legge forestale della Toscana"
[110] Regolamento 8 agosto 2003, n. 48/R, "Regolamento Forestale della Toscana"
[111] Legge regionale 21 marzo 2000, n. 39, "Legge forestale della Toscana"

~~conseguenza di conoscenze di maggior dettaglio. A tale fine è onere del proponente verificare e comprovare l'eventuale, difforme perimetrazione del bosco.~~

3. I boschi, che concorrono alla definizione della struttura ecosistemica e agroforestale del territorio, sono sottoposti a conservazione con le modalità definite dalle presenti norme.

2. Interventi

1. Ferme restando le specifiche disposizioni dettate dalla disciplina dei Beni paesaggistici di cui alla Parte Terza, Titolo Secondo, delle presenti norme, nei boschi si applica la disciplina di cui alla LR 39/2000 e al relativo regolamento di attuazione, DPGR 48R/2003[112] , ~~con le limitazioni e le specificazioni di cui al presente articolo~~.

2. I boschi di latifoglie sono da conservare quali componenti essenziali del patrimonio ambientale e della qualità paesaggistica. Qualora, per documentate esigenze ~~di rilevanza pubblica~~ e ~~previo parere favorevole~~ previa autorizzazione degli enti preposti, si dovesse procedere all'eliminazione di una parte di bosco, si dovrà provvedere, sulla base di un progetto specifico, al rispetto degli artt. 41, 42, 43, della LR 39/2000 ed agli articoli 79, 80, 80bis, 81 ed 82 del Regolamento 48R/2003 ~~che faccia ricorso a specie autoctone e similari, al reimpianto di una superficie boschiva di superficie quanto meno pari a quella interessata dall'espianto, prestando adeguate garanzie finanziarie per l'attecchimento. L'introduzione accidentale di vegetazione alloctona (in particolare *Robinia pseudoacacia* e *Ailanthus*, nelle diverse specie) deve essere monitorata e immediatamente contrastata~~.

Fatte salve le esigenze connesse alla sicurezza idraulica delle sponde, sono altresì da conservare le fasce di vegetazione ripariale e gli ecosistemi fluviali, assicurandone la continuità longitudinale e trasversale.

3. All'interno dei boschi sono consentite le opere individuate dal piano antincendi boschivi (AIB) di cui alla LR 39/2000[113] e gli interventi previsti dal piano regionale per le attività estrattive. Al di fuori di tali piani è invece vietata la realizzazione di nuove costruzioni, fatta eccezione per quelle che si rendessero necessarie per la tutela ambientale, per le attività selvicolturali, per le attività escursionistiche e del tempo libero, di cui al successivo punto 6. Con l'eccezione di tali evenienze, all'interno dei boschi è pertanto vietata:

a. l'installazione di manufatti leggeri ad uso dell'agricoltura amatoriale;
b. la costruzione di nuove residenze agricole e di annessi agricoli;
c. l'installazione di serre temporanee e di serre con coperture permanente;
d. l'installazione di altri manufatti, ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale, per la sentieristica o la didattica, che possano interferire o limitare le visuali panoramiche.

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

5. Oltre ai casi di cui al successivo punto 6, la recinzione dei boschi, o di parte di essi, può essere autorizzata per la protezione di impianti tecnologici o di pubblica utilità e in casi di documentata

---

[112] Legge regionale 21 marzo 2000, n. 39, "Legge forestale della Toscana" e Regolamento 8 agosto 2003, n. 48/R, "Regolamento Forestale della Toscana"

[113] Legge regionale 21 marzo 2000, n. 39, "Legge forestale della Toscana", articolo 74

esigenza naturalistica, didattica, escursionistica forestale e produttiva, previa realizzazione di idonei percorsi pubblici di attraversamento o di circonvallazione delle parti recintate

6. Ferme restando le opere previste dal piano antincendi boschivi[114] ~~e salvo disposizioni più restrittive dettate dalle presenti norme in relazione a specifiche aree~~, nei boschi sono ammesse le attività e gli interventi di seguito indicati in conformità a quanto disposto dalle vigenti norme regionali e nazionali di settore. Tali interventi sono consentiti a condizione che non interferiscano con le visuali panoramiche sui centri storici e che non comportino alterazione significativa e permanente dei valori ecosistemici e paesaggistici:

a. opere di difesa idrogeologica, idraulica, di servizio forestale, di prevenzione incendi e comunque legate alla sicurezza (sempre consentite);
b. opere permanenti ~~e temporanee connesse al taglio dei boschi~~, così come definite dal DPGR 48R/2003, purché le strade, i sentieri e le piste forestali, che costituiscono opere permanenti ai sensi delle suddette norme regionali, siano realizzate con larghezza rispettivamente non superiore a 5,00 ml (strada), 1,80 ml (sentieri) e 3,50 ml (piste permanenti) e con fondo naturale (bianco) o comunque non impermeabilizzato; è ammessa la realizzazione di brevi tratti con fondo cementato, o similare, in presenza di pendenze accentuate o di situazioni critiche per la sicurezza e il transito dei mezzi;
~~c. interventi di riqualificazione, di rinaturalizzazione e di assestamento forestale, anche attraverso la sostituzione delle conifere con latifoglie autoctone e avviamento all'alto fusto dei boschi cedui;~~
d. c.attività selvicolturali;
e. d. raccolta dei prodotti del sottobosco;
f. e. attività escursionistiche, didattiche e del tempo libero, compresa la creazione di percorsi e di aree di sosta, purché realizzati con fondo bianco e comunque non impermeabilizzato, con installazione delle relative strutture di supporto (panchine, tavoli di appoggio, contenitori rifiuti, ecc.);
g. f. interventi di captazione idrica e realizzazione di impianti a rete per l'approvvigionamento idrico;
h. g. pascolo, con possibilità per le aziende che lo esercitano di recingere porzioni di bosco;
i. h. attività faunistiche e faunistico-venatorie, con possibilità, per le aziende faunistico-venatorie, di recingere porzioni di bosco;
j. i. apposizione di staccionate in legno semplicemente infisse al suolo;
k. j. ove si dimostri l'impossibilità di utilizzare, ammodernare o potenziare le infrastrutture esistenti: realizzazione di linee elettriche e telefoniche, che potranno, se non altrimenti ubicabili, essere realizzate anche fuori terra a condizione che siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali;
l. k. ove si dimostri l'impossibilità di utilizzare, ammodernare o potenziare le infrastrutture esistenti: realizzazione di impianti di teletrasmissione e di stazioni radio base per la telefonia mobile, in conformità a uno specifico piano di settore che assicuri la minimizzazione degli impatti ambientali e visuali.

[114] Legge regionale 21 marzo 2000, n. 39, "Legge forestale della Toscana", articolo 74

3. Alberi camporili

1. Gli elaborati grafici STA_11 del PSI individuano alberi camporili presenti nel territorio comunale, che costituiscono elementi di connessione della struttura agroforestale e componenti significative del patrimonio territoriale per tipicità, maestosità e longevità, oltre che per singolarità paesaggistica e scenografica.
2. I suddetti esemplari sono soggetti alla tutela di cui agli artt. 55, 56 del Regolamento 48/R del 08.08.2003. ~~non possono essere abbattuti se non per dimostrate esigenze legate alla sicurezza;~~ Al loro intorno, in un raggio pari ad almeno il doppio del diametro della chioma, non possono essere realizzate ~~nuove costruzioni, strade, infrastrutture a rete o altre~~ opere suscettibili di provocare danno alle chiome, ai fusti e/o alle radici.

4. Formazioni lineari arboree e arbustive

1. Gli elaborati grafici STA_11 del PSI individuano la trama delle siepi e dei filari arborei presenti nel territorio comunale, che costituiscono elementi di connessione della struttura agroforestale e componenti significative della infrastrutturazione ecologica alla scala locale.
2. Le suddette formazioni non possono essere eliminate se non per dimostrate esigenze legate ai nuovi assetti funzionali del territorio; anche in questi casi, tuttavia, devono essere assicurate prestazioni connettive almeno pari a quelle delle formazioni esistenti, attraverso l'impianto di nuove formazioni che facciano ricorso alle specie vegetali appositamente definite dal REC, che definisce, altresì, adeguate garanzie circa l'attecchimento nel tempo dei nuovi impianti vegetali.
3. Gli elaborati grafici del POI e le relative *Schede norma* prevedono ulteriori formazioni lineari di progetto, arboree e arbustive, che integrano la trama individuata dal PSI e che si adeguano alle specifiche disposizioni contenute nelle schede norma.

5. Edifici esistenti

1. Sugli edifici esistenti all'interno dei boschi sono ammessi gli interventi definiti dalla Parte Prima, Titolo Secondo, delle presenti norme. Tali interventi non devono comunque modificare i caratteri tipologici e architettonici storicizzati e devono mantenere la gerarchia tra gli edifici (fattorie, case coloniche, fienili, stalle, ecc,), garantendo al contempo 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 e non occludano i varchi e le visuali panoramiche verso i centri storici.
2. Tali edifici sono utilizzabili per le funzioni compatibili con la gestione del bosco e in particolare: servizi di prevenzione incendi, funzioni agricolo-forestali, funzioni faunistico-venatorie, lavorazioni tipiche legate alla conduzione del bosco e allo sfruttamento delle risorse forestali, funzioni turistico-ricreative e/o di ristoro.

6. Perimetro del bosco e aggiornamento cartografico

1. Qualora il perimetro del bosco, così come riportato a titolo puramente indicativo e ricognitivo dal PSI negli elaborati grafici QC_D01 e QC_D02 del PSI, si dimostri inesatto o non aggiornato ai sensi delle vigenti norme regionali, i soggetti interessati dovranno produrre idonea documentazione atta

a dimostrare il reale stato dei luoghi (documentazione catastale, fotografie aeree, ecc.). Ove la suddetta verifica dimostrasse che il bosco non è presente, nelle aree interessate sono consentiti gli interventi previsti dalle presenti norme per le aree non boscate limitrofe.
2. L'Amministrazione Comunale, ogni cinque anni, accertato il reale stato dei luoghi, provvede ad aggiornare il perimetro del bosco riportato negli elaborati grafici.

Articolo 3.1.5. Aree di valore naturalistico e ambientale

1. Definizione

1. Sono aree naturali protette caratterizzate dalla presenza di habitat naturali che danno luogo ad ambienti e paesaggi di rilevante valore patrimoniale. Sono individuate dal PSI nell'elaborato QC_E08.
2. Sono costituite da.
   a. Riserva Naturale Statale Biogenetica di Vallombrosa, che occupa un'esile fascia di terreno lungo il confine sud-orientale del Comune di Pelago, tra Raggioli e la Croce di Ribono, e che è caratterizzata da formazioni forestali di faggio e abete bianco;
   b. Zona Speciale di Conservazione (ZSC) di Poggio Ripaghera e Santa Brigida (codice Natura 2000: IT5140009), che occupa il settore nord-occidentale del Comune di Pontassieve, immediatamente a monte di Santa Brigida, e che presenta stazioni di *Cistus laurifol*ius, praterie secondarie, aree agricole residuali, cenosi eterotope di faggio, ecosistemi dei corsi d'acqua minori;
   c. Zona Speciale di Conservazione (ZSC) di Vallombrosa e del Bosco di Sant'Antonio (codice Natura 2000: IT5140012), che comprende pressoché integralmente la Riserva Naturale Statale Biogenetica di Vallombrosa e che occupa una parte del settore sud-orientale del Comune di Pelago, in prossimità de La Consuma, presentando formazioni forestali caratterizzate da elevati livelli di biodiversità;
   d. ~~Ex~~ ANPIL di Poggio Ripaghera, Santa Brigida, Valle dell'Inferno, che nel territorio comunale di Pontassieve comprende pressoché integralmente la ZSC di Poggio Ripaghera e Santa Brigida e che occupa il settore nord-occidentale del Comune di Pontassieve, tra Monte Rotondo (a est) e Piantamalanni (a ovest): è caratterizzata da una felice combinazione tra natura e cultura presentando, in un'area relativamente ristretta, formazioni vegetali usualmente non contigue, specie floreali e arboree assai rare, burraie e, nelle immediate vicinanze, monumenti di pregio storico-architettonico e paesaggistico[115];
   e. Area floristica del Cisto Laurino, interna all'~~ex~~ Anpil di Poggio Ripaghera, Santa Brigida e Valle dell'Inferno, di cui al precedente punto 2.d. del presente articolo. Si tratta dell'unica stazione di *Cistus laurifolius* L. conosciuta in Italia e riveste un rilevante valore scientifico.

2. Interventi

1. Nelle aree naturali protette deve essere garantito il mantenimento e, all'occorrenza, il ripristino dei valori naturalistici e paesaggistici presenti, fermo restando che, all'interno dei boschi, sono

[115] Santuario della Madonna del Sasso

consentite le opere individuate dal piano antincendi boschivi (AIB) di cui alla LR 39/2000[116]. Ove non strettamente legate ai suddetti fini, al loro interno è vietata la realizzazione di nuove costruzioni, l'apertura di nuove strade, la realizzazione di nuove recinzioni. Sono di contro consentiti gli interventi di manutenzione e di restauro delle costruzioni e delle strade esistenti; sono altresì consentiti gli interventi volti al ripristino e al completamento di sentieri escursionistici, nonché alla realizzazione di piccole aree di sosta funzionali all'escursionismo.

2. In particolare:

a. Riserva Naturale Statale Biogenetica di Vallombrosa: si applicano le specifiche disposizioni di cui all'articolo 3.2.2, punto 6, delle presenti norme;
b. ZSC di Poggio Ripaghera - Santa Brigida e di Vallombrosa - Bosco di Sant'Antonio: si perseguono gli obiettivi di conservazione definiti dalla DGR 644/2004 e si applicano le misure generali e specifiche di conservazione di cui alla DGR 1223/2015. Ove gli edifici che ricadono all'interno della suddetta zona, o nell'immediato intorno di essa, siano interessati da interventi di trasformazione edilizia e/o urbanistica, si dovrà verificare se tali interventi abbiano o meno incidenze significative sugli obiettivi di tutela e di conservazione del sito; in caso affermativo, dovranno essere sottoposti a VINCA ai sensi della LR 10/2010.[117]

3. Con un atto separato, l'Amministrazione Comunale provvede a definire un apposito regolamento di gestione dell'~~ex~~ ANPIL di Poggio Ripaghera – Santa Brigida – Valle dell'Inferno, volto a declinare le misure di conservazione di cui al precedente punto 1 e a combinarle con misure di valorizzazione delle aree con queste compatibili.

3. Con specifico documento facente parte del POI è stato redatto il "*Regolamento dell'Area Naturale Protetta di interesse locale Poggio Ripaghera – Santa Brigida – Valle dell'Inferno*", volto a definire una serie di norme specifiche per l'ANPIL che hanno lo scopo di definire:

- Le disposizioni generali
- Gli aspetti gestionali
- La tutela delle risorse naturali
- Le norme urbanistico-edilizie
- La disciplina delle attività ricreative e di visita dell'area
- La promozione, il sostegno e la disciplina delle attività
- Le disposizioni particolari
- La vigilanza e le sanzioni

Il regolamento dell'ANPIL recepisce le disposizioni statutarie del PSI[118] e detta specifiche norme di tutela, salvaguardia e monitoraggio per la stazione di cisto laurino (*Cistus laurifolius*) ivi presente.

Articolo 3.1.6. Edifici di valore architettonico, paesaggistico e storico-culturale

1. Definizione

---

[116] Legge regionale 21 marzo 2000, n. 39, "Legge forestale della Toscana", articolo 74

[117] Legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10, "*Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)*"

[118] PSI, Disciplina di piano, articoli 51 e 52

1. Sono gli edifici che, nelle diverse tipologie e con le relative pertinenze, concorrono alla definizione dell'identità storico – culturale del territorio.
2. Ai fini delle presenti norme si distinguono in: *Edifici fondativi dell'identità storico culturale* ed *Edifici rappresentativi dell'identità storico-culturale*.

2. Interventi
1. Gli interventi consentiti sui suddetti edifici e sulle relative pertinenze sono disciplinati dagli articoli 1.2.2 e 1.2.3 delle presenti norme, che definiscono, altresì, i requisiti minimi dei progetti.

Articolo 3.1.7. Componenti minori dell'identità storico-culturale
1. Definizione
1.Comprendono i manufatti votivi (tabernacoli, edicole, croci votive), i monumenti, le iscrizioni, le lapidi, le fonti, gli abbeveratoi, le burraie, i mulini.
3. Costituiscono permanenze con carattere sistemico dei processi di territorializzazione[119], nonché componenti significative e identificative del paesaggio alla scala locale, con valore testimoniale soprattutto lungo le percorrenze storiche.
3, Sono individuate con apposito simbolo dal PSI negli elaborati QC_E07. Anche ove non espressamente rappresentate, tali componenti devono essere sempre segnalate dai progetti edilizi, dai Programmi Aziendali, dai PUC, dai PDR, dai PA.

2. Interventi
1. Ferme restando le disposizioni della Parte Prima, Titolo Secondo delle presenti norme[120], le *componenti minori dell'identità storico-culturale*, ancorché non identificate e/o censite dagli elaborati grafici del PSI, devono essere oggetto di interventi di manutenzione e/o di restauro che ne assicurino la conservazione con specifico riferimento a:
a. caratteri morfotipologici e decorativi;
b. burraie: sorgenti e sistemi di approvvigionamento idrico; rapporti localizzativi con il bosco e la rete dei percorsi;
c. mulini ad acqua: sistemi storicizzati di sbarramento e di derivazione dal corso d'acqua principale; gore di adduzione e di scarico; sistemi di macinazione e meccanismi per la trasmissione dell'energia cinetica prodotta dalle acque;
d. mulini a vento: sistemi di macinazione e meccanismi per la trasmissione dell'energia eolica; aree di sedime;
e. sistemazioni esterne, coni visuali e relazioni con l'intorno territoriale e paesaggistico, garantendo condizioni di sicurezza e di visibilità;
f. relazioni con il sistema dei percorsi e della mobilità lenta, quali elementi di orientamento e di caratterizzazione culturale.

2. I progetti edilizi, i Programmi aziendali, i PUC, i PDR e i PA che interessino le aree ove ricadono le *Componenti minori* di cui al presente articolo evidenziano sempre la coerenza degli interventi previsti con le suddette disposizioni di tutela.

---

[119] PSI, Disciplina di piano, articolo 53
[120] Classificazione del patrimonio edilizio esistente

4. Ove non necessitino di autorizzazioni da parte di autorità sovraordinate, gli interventi che interessano tali *Componenti* sono autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

Articolo 3.1.8. Viabilità storica minore

1. Definizione

1. Comprende la rete della viabilità comunale e vicinale presente al 1954, che costituisce una componente identificativa del paesaggio alla scala locale.

1.2. La rete viaria, individuata nella tavola STA_06 del PSI e negli elenchi ufficiali delle Strade Vicinali in possesso dei Comuni, è soggetta alle specifiche disposizioni del presente articolo, che, per i tratti esterni al territorio urbanizzato, integrano quelle contenute nella Parte Quinta delle presenti norme.

2. Interventi

1. A meno di comprovate esigenze di funzionalità e di sicurezza, la viabilità storica minore deve conservare le attuali caratteristiche di giacitura e di sezione, evitando comunque l'introduzione di componenti incongrue e/o estranee quali marciapiedi, cordonati, zanelle, ecc.

2. Eventuali necessità di spostamento del tracciato, dovute a esigenze funzionali o di sicurezza, possono essere soddisfatte allorché sia possibile realizzare brevi tratti viari che, ove esistenti, integrino, senza cancellarli, i tracciati ~~esistenti~~ fondativi individuati dal PSI nella tavola STA_06, secondo criteri di coerenza con il sistema dei segni (naturali e antropici) che costituiscono la tessitura territoriale storicizzata; i nuovi tratti viari devono adattarsi alla morfologia dei terreni interessati, evitando significativi movimenti di terra, e devono riproporre caratteri tipologici e costruttivi simili al tratto principale.

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

4. La sede carrabile, ove non già asfaltata, deve conservare il fondo bianco. Per dimostrate esigenze funzionali (tratti scoscesi, soggetti a smottamento, ecc.) è consentito il rifacimento del fondo con ricorso a stabilizzzanti dei terreni an che a base di calce o di cemento, ovvero di polimeri.

5. Sono soggette a conservazione, ancorché non individuate dalle tavole grafiche del POI, le opere tradizionali di sistemazione e di contenimento dei terreni a monte e a valle della carreggiata (muri, ciglioni, etc.), le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei, le cappelle, i tabernacoli e le croci votive, le fonti e le opere d'arte per la raccolta e il deflusso delle acque meteoriche.

6. I progetti edilizi, i Programmi aziendali, i PUC e i PA evidenziano sempre la presenza della viabilità storica minore nelle aree di competenza e definiscono, se del caso, gli interventi atti a garantirne il ripristino o la conservazione. Garantiscono, altresì, la continuità e la percorribilità della rete stradale, senza alterarne i manufatti di valore storico documentale.

7. E' sempre consentito, sulla base di una adeguata documentazione che ne definisca il tracciato, ove scomparso, il recupero e il ripristino della viabilità storica minore. La nuova strada potrà avere una sezione non superiore a quella della strada preesistente, ovvero a quella delle strade vicinali più vicine.

Articolo 3.1.9. Strade e punti panoramici

1. Definizione

1. Le strade panoramiche sono quelle che, a prescindere dalla tipologia e dall'epoca di costruzione, consentono vedute panoramiche estese alla scala territoriale. I punti panoramici sono quelli dai quali si godono le migliori visuali con direzione privilegiata o multidirezionali.
2. I punti panoramici sono individuati dall'elaborato grafico del PSI QC_E13, che evidenzia, altresì, i tracciati stradali che attraversano le aree con maggiore intervisibilità.

2. Interventi

1. Lungo il bordo stradale da cui si aprono le visuali panoramiche è vietato ubicare impianti per la distribuzione di carburante, mentre fuori dal territorio urbanizzato i manufatti edilizi, non diversamente ubicabili, dovranno essere discosti dalla strada.
2. La cartellonistica e la segnaletica stradale, fatte salve le esigenze di sicurezza, devono essere posizionate in modo da non interferire con le visuali panoramiche.
3. Lungo i tracciati stradali devono essere comunque conservate le alberature di corredo, assicurando una manutenzione costante del bordo strada che eviti la formazione di siepi arbustive spontanee capaci di occludere le visuali.
4. Nei punti panoramici aperti al pubblico sono vietate le alterazioni che precludano le visuali, quali nuove costruzioni, recinzioni occlusive, cartelli pubblicitari, impianti tecnologici, ecc., mentre le aree limitrofe devono essere tenute sgombre da vegetazione arborea e arbustiva.

Articolo 3.1.10. Risorse archeologiche e rischio archeologico

1. Definizione

1. Sono le aree che, pur non essendo soggette al D.Lgs. 42/2004, comma 1, lettera m), hanno restituito materiali archeologici e sono conseguentemente indiziate di costituire zone di interesse archeologico
2. Sono individuati dall'elaborato grafico del PSI "QC_E06 – Risorse archeologiche".
3. In relazione alle suddette aree e agli interventi di trasformazione ivi previsti, il POI, attraverso l'Allegato 4 "*Risorse archeologiche con schedario delle evidenze archeologiche*", definisce i gradi di rischio archeologico di cui al successivo punto 2 del presente articolo.

2. Interventi

2.1. Sulla base del rischio archeologico, il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone, rappresentate nella Carta del rischio archeologico[121]:

a. zone di tipo 1 – rischio archeologico nullo (grado di potenziale 1) – scarsa o nulla conoscenza del contesto; nessuna interferenza tra le quote/tipologie delle lavorazioni previste ed elementi di tipo archeologico.
b. zone di tipo 2 - rischio archeologico basso (grado di potenziale 2) - rinvenimenti noti da fonti bibliografiche o archivistiche, privi di una collocazione certa, ancorché approssimativa, e dunque non discretizzabili e non associabili a prescrizioni specifiche. Aree a potenziale

[121] V. Allegato 4 "*Risorse archeologiche con schedario delle evidenze archeologiche*",

archeologico basso, nelle quali è altamente improbabile la presenza di stratificazione archeologica o di resti archeologici conservati in situ; è inoltre prevista l'attribuzione di un grado di rischio basso ad aree a potenziale alto o medio in cui le lavorazioni previste incidono su quote completamente differenti rispetto a quelle della stratificazione archeologica, e non sono ipotizzabili altri tipi di interferenza sul patrimonio archeologico.

c. zone di tipo 3 - rischio archeologico medio (grado di potenziale 3) - aree individuabili cartograficamente, presso le quali sono documentati rinvenimenti di materiali e/o strutture archeologicamente rilevanti. Aree in cui le lavorazioni previste incidono direttamente sulle quote alle quali si ritiene possibile la presenza di stratificazione archeologica o sulle sue prossimità. E' inoltre prevista l'attribuzione di un grado di rischio medio per tutte le aree cui sia stato attribuito un valore di potenziale archeologico non valutabile.
d. zone di tipo 4 - rischio archeologico alto (grado di potenziale 4 e 5) - aree individuabili cartograficamente, presso le quali risultano posizionabili con precisione strutture e/o stratigrafie in tutto o in parte indagate con metodo archeologico; zone soggette a dichiarazione di interesse particolarmente importante per le quali si applichino le Linee guida per la procedura di verifica dell'interesse archeologico e individuazione di procedimenti semplificati approvate con il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 14/02/2022 (GU n. 88, 14/04/2022), disciplinando la norma prevista dal D. lgs 36/2023; ex artt. 13 e 14 del D.lgs. 42/2004; ex art. 10, comma 1 del D.lgs. 42/2004. Aree in cui le lavorazioni previste incidono direttamente sulle quote indiziate della presenza di stratificazione archeologica.

2.2. Nelle zone di tipo 3 e 4 il soggetto richiedente il titolo autorizzativo per lavori comportanti sistemazioni esterne, scavi e movimentazione terra, è tenuto a dare comunicazione dei lavori in progetto alla Soprintendenza, inviando uno stralcio progettuale volto a individuare tipologia dei lavori, estensione delle escavazioni e loro profondità.
Valutata la documentazione, la Soprintendenza potrà prescrivere:

a. zone di tipo 3: l'effettuazione di attività di sorveglianza archeologica in corso d'opera a carico del richiedente o, in alternative, l'effettuazione di uno o più sopralluoghi ispettivi condotti dal proprio personale tecnico-scientifico;
b. zone di tipo 4: effettuazione di prospezioni geofisiche e/o carotaggi e/o sondaggi archeologici, sorveglianza archeologica a carico della committenza, finalizzati all'individuazione di ulteriori resti di strutture e/o stratificazioni e allo scopo di definire la non interferenza dei resti antichi con le opere in progetto; resta salvo quanto previsto dalla normativa di settore in caso di beni culturali riconosciuti ope legis (D. lgs 36/2023; ex D.lgs. 42/2004, art. 10, comma 1) o sottoposti a dichiarazione di interesse ex artt. 13-14 del citato Decreto.

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

4. Nel caso in cui la committenza sia pubblica, essa dovrà in ogni caso attenersi a quanto indicato dal D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, art. 25, in merito alla verifica preventiva dell'interesse archeologico.

In tal senso la mappatura presente nel piano non costituisce elemento dirimente per l'attivazione delle procedure previste dalla normativa citata, per le quali risulterà comunque necessario inviare alla Soprintendenza apposito stralcio progettuale contenente la relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico (D.lgs. ~~50/2016, art. 25, comma 1~~ 36/2023).

5. Qualora durante i lavori di escavazione 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. Si ricorda altresì che l'illecito impossessamento dei beni culturali di cui all'art. 91 del D.Lgs. 42/2004 è perseguibile ai sensi dell'art. 518 bis del Codice Penale, mentre il danneggiamento di beni culturali è perseguibile ai sensi dell'art. 518 duodecies del suddetto Codice.

PARTE TERZA: TUTELA DEI CARATTERI QUALITATIVI DEL TERRITORIO

TITOLO SECONDO: "BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI"

Articolo 3.2.1. Beni culturali

1. Definizione

1. I beni culturali sono componenti fondative dell'identità storico-culturale locale e sono vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004, Parte Seconda (*Beni culturali*), che sottopone a preventivo nulla-osta gli interventi edilizi e/o urbanistici che li riguardino. Come richiamato all'articolo 1.1.2 delle presenti norme, le condizioni e le prescrizioni dettate dalla Soprintendenza in sede di autorizzazione ex artt.21 e 22 del D.Lgs 42/2004 prevalgono, in ipotesi di contrasto, sulle disposizioni urbanistico-edilizia di cui alle presenti norme.

2. Sono individuati con apposita campitura, a puro titolo ricognitivo, dagli elaborati grafici QC_E09 del PSI. I relativi perimetri assumono, pertanto, carattere puramente indicativo e ricognitivo e sono suscettibili di diversa declinazione in sede di pianificazione attuativa o, in difetto, di pratica edilizia in conseguenza di conoscenze di maggior dettaglio. A tale fine è onere del proponente verificare e comprovare l'eventuale, difforme perimetrazione del vincolo.

3. Comprendono i beni di cui al D.Lgs 42/2004, articolo 12, comma 1.

4. Agli edifici e ai complessi edilizi di cui al presente articolo si applica la disciplina definita dalla Parte Prima, Titolo Secondo, e dalla Parte Quarta delle presenti norme, con le specificazioni e/o le limitazioni che seguono.

2. Funzioni consentite

1. Al loro interno possono insediarsi funzioni compatibili, che non arrechino pregiudizio ai caratteri storicizzati delle costruzioni e delle relative aree pertinenziali.

3. Interventi

1. Si applica la disciplina di cui all'articolo 1.2.2 delle presenti norme, "*Edifici fondativi dell'identità storico – culturale"*, fermo restando che sui beni culturali sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Tali interventi, ai sensi del DM 5 luglio 1975[122], possono prevedere deroghe alle altezze e ai requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione esistenti.

4. Verifica di interesse culturale

1. I beni immobili che appartengano allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e che presentino interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, se opera di autore non vivente e realizzati da oltre 70 anni sono sottoposti alla verifica di interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004[123].

---

[122] Decreto Ministeriale 5 luglio 1975, "*Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione*"

[123] Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*"

Articolo 3.2.2. Beni paesaggistici

1. Definizione

~~1.~~1. I beni paesaggistici, al pari di quelli culturali, sono componenti fondative dell'identità storico-culturale locale e sono vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004, Parte Terza[124], che sottopone a preventivo nulla-osta gli interventi di trasformazione edilizia, urbanistica e/o territoriale che li riguardino.

~~1.~~2. I beni paesaggistici sono individuati con apposita campitura~~, a puro titolo ricognitivo,~~ dagli elaborati grafici QC_E09 del PSI, che ne riproducono i perimetri derivanti dalla procedura di conformazione del Psi al PIT. Per i beni paesaggistici di cui all'art. 142, comma 1, lett. b), c), g) e h) nonché per quelli di cui all'art. 142, comma 2, detti perimetri sostituiscono, pertanto, quelli individuati dal PIT della Regione Toscana. ~~esemplificativi così come definiti dalla Regione Toscana nel Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico. Tali perimetri assumono, pertanto, carattere puramente indicativo e ricognitivo e sono suscettibili di diversa declinazione in sede di pianificazione attuativa o, in difetto, di pratica edilizia in conseguenza di conoscenze di maggior dettaglio. A tale fine è onere del proponente verificare e comprovare l'eventuale, difforme perimetrazione del vincolo, anche attraverso la consultazione degli elaborati pubblicati sul sito della Regione Toscana[125].~~

2. <u>Beni paesaggistici ricadenti nel territorio del POI</u>

~~2.~~1. I beni paesaggistici che interessano il territorio comunale di Pelago e Pontassieve sono:

a. Immobili e aree di notevole interesse pubblico (Dlgs 42/2004, art. 136):
   - *Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia, Borgo San Lorenzo e Pontassieve* – GU 289/1964, Cod. reg. 9048196, Cod. min. 90055.

b. Aree tutelate per legge (Dlgs 42/2004, art. 142:
   - *Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi* (comma 1, lettera b);
   - *Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n° 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna* (comma 1, lettera c);
   - *Montagne per la parte eccedente i 1.200 metri sul livello del mare* (comma 2, lettera d)*;*
   - *Parchi e riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi* (comma 1, lettera f)*;*
   - *Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento* (comma 1, lettera g).

3. <u>Disciplina dei beni paesaggistici</u>

---

[124] DLgs 42/2004, Parte Terza, Beni paesaggistici e in particolare: art. 136, *Immobili e aree di notevole interesse pubblico*; art. 142, *Aree tutelate per legge*

[125] Deliberazione Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n° 37*, "Atto di integrazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico"*

~~3.~~1. Ai beni paesaggistici si applica:

a. la Disciplina definita dal PIT e dal PSI, così come di seguito specificata in relazione ai singoli beni;
b. la Disciplina di cui alla Parte Terza, Titolo Primo delle presenti norme con le limitazioni e le puntualizzazioni di seguito specificate in relazione ai singoli beni, che prevalgono in ipotesi di contrasto.

~~3.~~2. Al loro interno si possono insediare le funzioni consentite dalla Parte Quarta delle presenti norme, a condizione di non recare pregiudizio ai caratteri storicizzati del paesaggio.

4. Area panoramica dei comuni di Fiesole, Vaglia, Borgo San Lorenzo e Pontassieve (GU 289/1964), che interessa il versante orientale del crinale Colle Guadagni – Monte Fanna nel Comune di Pontassieve.

~~4.~~1. Struttura idrogeomorfologica

La morfologia fisica e il reticolo idrografico superficiale costituiscono caratteri identificativi dell'area e devono essere conservati nelle attuali condizioni di stato.

Sono consentite modifiche allo stato di fatto solo per ripristinare condizioni originarie modificate dopo gli anni '50 (previa dimostrazione documentale dello stato precedente dei luoghi). Sono comunque consentite modifiche contenute alla giacitura dei terreni per le normali pratiche agricole: negli altri casi la giacitura attuale potrà essere modificata entro la soglia di ± 200 cm, ferma restando, per altezze superiori, l'esigenza di raccordare compiutamente le quote del terreno attraverso scarpate verdi o muri a retta.

Non è consentito coprire o deviare i corsi d'acqua, ancorché minori (con l'eccezione dei punti di attraversamento delle infrastrutture). In ogni caso devono essere mantenute, ripristinate o create linee di compluvio capaci di drenare le acque meteoriche e immetterle nel reticolo idrografico superficiale.

~~4.~~2. Struttura ecosistemica

L'area è caratterizzata da un ecomosaico formato da boschi, prati relittuali di altura, seminativi, colture arboree, vegetazione lineare, pertinenze edilizie sistemate a verde che tende alla semplificazione e che deve invece essere mantenuto e arricchito

A tale scopo:

- lungo i corsi d'acqua, ancorché minori, deve essere conservata la vegetazione ripariale;
- la gestione del bosco deve prevedere il mantenimento dei prati sommitali evitandone la copertura;
- deve essere incrementata l'infrastrutturazione ecologica dell'area e, in particolare, degli agroecosistemi intensivi (soprattutto vigneti) attraverso siepi, filari alberati, prati e gruppi arborei seguendo le tessiture territoriali storicizzate.

Le suddette misure devono essere specificatamente previste nei programmi aziendali, negli interventi edilizi e comunque in qualsiasi intervento che richieda un titolo abilitativo o un nulla osta, comunque denominato.

~~4.~~3. Struttura antropica

Villa Montecchi e Villa Le Fonti devono mantenere la loro leggibilità e la loro riconoscibilità anche a distanza, quali principali strutture insediative del versante orientale di Colle Guadagni. A tale

proposito non sono consentiti manufatti lungo Via dei Bosconi che ne possano occultare la vista, con l'eccezione dei cartelli necessari alla sicurezza stradale. Non sono altresì consentite nuove costruzioni, ancorché pertinenziali, comprese tra le due ville e la suddetta strada. Nella fascia di terreno compresa tra il Podere Le Fonti e il Fosso di Bonriposo, eventuali costruzioni consentite dal POI potranno essere realizzate solo a monte dei due complessi, ovvero a valle di Via dei Bosconi, sulla base di progetti di paesaggio di cui all'articolo 1.1.7 delle presenti norme.
Sia le ville che le case coloniche, ancorché recuperate per usi diversi da quelli agricoli, devono conservare le relazioni gerarchiche, funzionali e percettive tra costruzione principale, costruzioni minori e aree pertinenziali, che possono essere sistemate a giardino nel rispetto delle preesistenze e delle tessiture territoriali storicizzate, evitandone la suddivisione.
Per gli edifici e i giardini storici, così come per le componenti minori dell'identità storico-culturale valgono le disposizioni di cui all'articoli 3.1.6 e 3.1.7
delle presenti norme.
Il muro a retta che sostiene il terreno a monte di Via S. Clemente – Via dei Bosconi deve essere mantenuto in pietra f.v. o rivestito con pietra f.v.

~~4.~~4. Elementi della percezione

Devono essere salvaguardate le visuali panoramiche che si godono da:

- crinale di Colle Guadagni percorrendo il sentiero di crinale e, in modo particolare, da Poggio Pratone e dal Monte Fanna;
- Via San Clemente e Via dei Bosconi, sia verso Colle Guadagni che verso la valle del Torrente Montetrini.

A tale proposito deve essere evitato il posizionamento di manufatti isolati di qualsiasi tipo che possano occultare, anche parzialmente, le suddette visuali, con l'eccezione dei cartelli stradali ordinari. Eventuali manufatti consentiti dalle presenti norme sono pertanto realizzabili solo in corrispondenza di edifici esistenti, ovvero lungo i tratti stradali che per ragioni orografiche non consentono il godimento delle suddette visuali.
Lungo il tratto viario che costeggia il versante orientale di Colle Guadagni (Via San Clemente – Via dei Bosconi) è comunque vietato realizzare impianti per la distribuzione di carburante.
Le piscine, ove consentite, seguono la disciplina di cui all'articolo 4.3.6 delle presenti norme[126] con le seguenti specificazioni:

- devono essere interrate assecondando la morfologia del terreno, ovvero, con terreni in pendenza, seguendo le disposizioni del REC;
- devono essere rivestite con elementi di colore neutro e comunque congruo ai caratteri cromatici del contesto paesaggistico, escludendo in ogni caso i colori azzurro e bianco;
- i macchinari e gli accessori devono essere completamente interrati;
- il sistema illuminante deve utilizzare corpi illuminanti schermati che evitino di diffondere la luce verso l'alto.

5. Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera b)

[126] Articolo 4.3.6 "*Aree di pertinenza edilizia e aree di pertinenza agricola*"

~~5.~~1. Con esclusione degli invasi artificiali realizzati per finalità aziendali agricole, quello realizzato con uno sbarramento del Borro di Piantamalanni (Diga di Fiesole), all'estremità NO del territorio comunale di Pontassieve, è l'unico lago i cui territori contermini sono vincolati ai sensi del presente punto.
~~5.~~2. In tali aree devono essere tutelate le coperture boschive, che assumono particolare rilevanza ecosistemica quali nodo forestale primario (settore N/NE) e matrice forestale di connettività (settore SO). Al loro interno non sono pertanto consentite nuove costruzioni, né infrastrutture, con l'eccezione di quelle necessarie alla manutenzione e al buon funzionamento della diga.
~~5.~~3. Le costruzioni esistenti di interesse storico seguono la disciplina di cui agli articoli 1.2.2 e 1.2.3 delle presenti norme.

6. Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n° 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c)
~~6.~~1. Ferme restando le norme per la *Tutela dell'integrità fisica del territorio*, di cui alla Parte Seconda delle presenti norme, nelle fasce fluviali di cui trattasi si applicano le disposizioni che seguono:

a. gli interventi per il contenimento e la mitigazione del rischio idraulico garantiscono, compatibilmente con la funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri ecologici, ecosistemici, storico-culturali e visuali dei paesaggi fluviali;
b. all'esterno del territorio urbanizzato non è consentito realizzare:
    - nuove costruzioni con l'eccezione di:
        - annessi ad uso delle aziende agricole;
        - strutture rimovibili a servizio del Parco Fluviale Territoriale;
    - depositi a cielo aperto che non adottino misure per evitare qualsiasi forma di inquinamento e di contenimento degli impatti visivi o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
c. gli interventi che comportano trasformazione dello stato dei luoghi, ove previsti dal POI, sono consentiti a condizione che non compromettano:
    - la vegetazione ripariale e i caratteri ecosistemici del paesaggio fluviale, con particolare riguardo per la continuità ecologica delle rive;
    - i caratteri storico-culturali identificativi dei luoghi;
    - l'accessibilità e la fruizione del corso d'acqua e delle rive, in particolare per finalità manutentive, produttive e ricreative;
    - i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive o dai luoghi accessibili al pubblico, evitando, in particolare, la formazione di barriere o di fronti edilizi continui;
    - i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio edilizio esistente di impianto storico, con particolare riguardo per quelli relazionati al sistema fluviale;
d. la realizzazione di parcheggi è consentita nel rispetto di quanto previsto al precedente punto 6.1.c e, ove esterni al territorio urbanizzato, a condizione che la pavimentazione degli stalli

consenta l'infiltrazione nel suolo delle acque meteoriche e che gli alberi ombreggianti di cui all'articolo 4.2.3[127] delle presenti norme siano scelti tra le specie igrofile indicate dal REC;

e. gli interventi relativi alle infrastrutture di trasporto e a rete, comportanti anche l'attraversamento del corso d'acqua, sono ammessi a condizione che le infrastrutture:
   - siano ben integrate nel paesaggio per morfologia, caratteri cromatici e materici;
   - non compromettano i caratteri storico-culturali identificativi dei luoghi.

~~6.~~2. Le aree di cui al presente articolo costituiscono contesto fluviale ai sensi della Disciplina del PIT[128].

7. *I parchi e le riserve nazionali o regionali* (D. Lgs. 42/2004, comma 1, lettera f)

~~7.~~1. Il territorio del Comune di Pelago, tra Raggioli e la Croce di Ribono, ricade nella Riserva Naturale Statale Biogenetica di Vallombrosa con una esile fascia discontinua di territorio, la cui profondità varia da qualche metro a un massimo di circa 60 ml in corrispondenza delle estremità nord-orientale (Croce di Riboni) e sud-orientale (Raggioli).

~~7.~~2. Nelle suddette aree si applica il Piano di Gestione della Riserva, che persegue, sul piano operativo e sul piano scientifico, un approccio gestionale basato sulla visione sistemica della Foresta di Vallombrosa, con la valorizzazione combinata della sua funzione storico-culturale, scientifica, didattica e ricreativa.

8. Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento (D. Lgs. 42/2004, comma 1, lettera g)

~~8.~~1. Nei territori coperti da foreste e da boschi assumono un prevalente interesse naturalistico:

- le aree di Poggio Ripaghera - Santa Brigida - Valle dell'Inferno (già ANPIL) per buona parte ricadenti nel Sistema Natura 2000 quale Zona Speciale di Conservazione (ZSC);
- le pendici di Monte Giovi, nodo forestale secondario e matrice di connettività della struttura ecosistemica;
- le pendici della Consuma, nodo forestale primario della struttura ecosistemica, al cui interno ricade l'appendice settentrionale della Zona Speciale di Conservazione (ZSC) di Vallombrosa e Bosco di S. Antonio.

Al loro interno non sono ammesse nuove costruzioni che comportino consumo di suolo, con l'eccezione di quelle previste dal piano antincendi boschivi (AIB) di cui alla LR 39/2000[129], delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e delle strutture rimovibili a carattere temporaneo.

~~8.~~2. Nelle altre aree coperte da foreste e da boschi valgono le disposizioni dell'articolo 3.1.4 delle presenti norme.

Articolo 3.2.3. Invarianti strutturali del PTCP[130]

---

[127] Articolo 4.2.3 Requisiti progettuali per le aree destinate a servizi pubblici di interesse locale

[128] Regione Toscana, Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico, Disciplina del piano, Articolo 16 "*Sistema idrografico della Toscana*", comma 3, lettera a).

[129] Legge regionale 21 marzo 2000, n. 39, "Legge forestale della Toscana", articolo 74

[130] Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze (PTCP), variante di adeguamento approvata don Delibera Consiglio Provinciale 10.01.1913, n° 1

1. Definizione

1. Le invarianti strutturali del PTCP salvaguardano *"… i caratteri distintivi fondamentali dei sistemi territoriali, meritevoli di essere conservati o ripristinati"*[131].
2. Le invarianti strutturali del PTCP che interessano i Comuni di Pelago e Pontassieve sono:
   a. le aree sensibili di fondovalle;
   b. gli ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale;
   c. le aree fragili del territorio aperto;
   d. le aree di protezione storico ambientale.

2. Interventi

1. Nelle aree che costituiscono variante strutturale del PTCP si applicano le presenti norme, con le specificazioni e/o le limitazioni di seguito definite in relazione a ciascuna invariante.

3. *Aree sensibili di fondovalle*

3.1. Definizione

1. Sono aree di fondovalle, interne o esterne al territorio urbanizzato, che, ai sensi del PTCP, risultano "geomorfologicamente, pedologicamente ed ecologicamente collegate alle dinamiche idrauliche".
2. Costituiscono invariante strutturale del PTCP e sono individuate con apposita campitura negli elaborati grafici del POI.
3. Concorrono alla riduzione del rischio idraulico, nonché alla valorizzazione dei corsi d'acqua e delle rive ai fini ambientali, paesaggistici e sociali.

3.2. Interventi

1. Al loro interno si applicano le norme per la *Tutela dell'integrità fisica del territorio*, di cui alla Parte Seconda delle presenti norme, nonché la disciplina dei Beni paesaggistici, di cui alla Parte Terza, Titolo Secondo, con particolare riferimento all'articolo 3.2.2, punto 6[132], con le specificazioni che seguono.
2. La trasformazione degli assetti urbani e territoriali deve ~~essere~~ concorrere alla mitigazione del rischio idraulico e alla protezione delle acque fluviali da fenomeni di inquinamento. Deve altresì favorire il presidio idrogeologico, la permanenza o la reintroduzione di elementi di naturalità, la tutela e la valorizzazione delle risorse storico-culturali, la fruizione pubblica, le attività scientifiche, didattiche, culturali, ricreative, sportive e sociali compatibili.
3. Non sono ammessi interventi di manomissione o di modifica degli alvei e delle sponde se non finalizzati alla regimazione idraulica, al contenimento dell'erosione, alla realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico e alla qualificazione biologica.

---

[131] PTCP, Norme di attuazione, articolo 1 quater

[132] Articolo 3.2.2. "*Beni paesaggistici*", punto 6 *"Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n° 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna"*

4. Sono consentite le opere connesse alla utilizzazione delle risorse idriche e quelle necessarie all'adeguamento delle infrastrutture esistenti, nonché nuove infrastrutture non altrimenti localizzabili, puntuali e/o a rete, privilegiando modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. 5. Nel territorio rurale sono consentite con le procedure di legge nuove costruzioni finalizzate alla coltivazione agricola dei terreni, nonché costruzioni rimovibili di servizio al Parco Fluviale Territoriale.
6. Sugli edifici esistenti sono ammessi:

a. interventi pertinenziali;
b. addizioni volumetriche che non comportino ulteriore occupazione di suolo;
c. interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica che non comportino ulteriore occupazione di suolo e che garantiscano maggiore permeabilità dei terreni rispetto alla situazione preesistente, garantendo comunque un indice RIE 2 > RIE 1;
d. eventuali sopraelevazioni che non comportino edifici con più di tre piani fuori terra e comunque con altezza superiore a 10 ml nel territorio rurale e a 12 ml nel territorio urbanizzato.

7. Ovunque, il convogliamento diretto delle acque meteoriche nelle fogne o nei corsi d'acqua deve essere evitato quando sia possibile dirigere le acque in aree con superficie permeabile senza che si determinino situazioni di ristagno.

4. <u>Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale</u>

4.1. <u>Definizione</u>

1. Sono aree, caratterizzate dalla presenza di elementi naturali e/o culturali che danno luogo ad ambienti e paesaggi significativi.
2. Costituiscono invariante strutturale del PTCP e sono individuate con apposita campitura negli elaborati grafici del POI.
3. Al loro interno è possibile avviare le procedure per l'istituzione di aree naturali protette di interesse locale. In tale occasione l'Amministrazione Comunale provvede alla esatta perimetrazione delle suddette aree, alla specificazione degli obiettivi programmatici da perseguire al loro interno, alla individuazione delle risorse economiche da destinare allo scopo; provvede, altresì, a definire eventuali forme di partnership con altri soggetti, anche privati, che risultino coinvolgibili nel perseguimento degli obiettivi programmatici.

4.2. <u>Interventi</u>

1. Nelle more dell'istituzione di aree naturali protette di interesse locale, negli ambiti di cui al presente articolo è consentito:

a. realizzare le infrastrutture e le strutture ad uso della Protezione Civile e del servizio antincendi (percorsi, torrette avvistamento, riserve d'acqua, ecc.);
b. esercitare le attività agricole, le attività silvocolturali, gli allevamenti e le attività connesse all'agricoltura, di cui all'articolo 4.1.4 delle presenti norme, fermo restando che:
    - è consentita l'installazione di serre mobili stagionali e di serre temporanee o con copertura stagionale, comunque sprovviste di strutture in muratura;
c. esercitare le attività compatibili con il territorio rurale, di cui all'articolo 4.3.4, punto 2, delle presenti norme, fermo restando:

- il divieto di depositi all'aperto;
- l'obbligo, per chi, attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio che comporti un mutamento della destinazione d'uso agricola, esercita attività compatibili con il territorio rurale, di provvedere alla manutenzione delle aree di pertinenza edilizia e di pertinenza agricola, così come definite dall'articolo 4.3.6 delle presenti norme. Tale obbligo è regolato da una apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo che, ove richiesto, accompagna il titolo abilitativo per il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente e/o delle relative aree pertinenziali;

d. sul patrimonio edilizio esistente, fatte salve specifiche limitazioni definite dalle presenti norme in relazione a specifici contesti, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva RR3, oltre agli interventi pertinenziali e alle addizioni volumetriche.

2. All'esterno dei boschi la rimozione di alberi e arbusti per il recupero agricolo dei terreni abbandonati deve essere accompagnata dalla realizzazione, se non già esistenti, di adeguate sistemazioni dei terreni atte ad assicurare il drenaggio superficiale e la conservazione del suolo.

3. La conservazione dei prati arbustati, così come l'impianto di formazioni lineari, arbustive e arboree, a delimitazione dei campi, rientra tra le opere preferenziali di sistemazione ambientale, previste dai Programmi aziendali ovvero dagli interventi che prevedono il mutamento della destinazione d'uso agricola;

5. Aree di protezione storico ambientale

5.1. Definizione

1. Sono parti del territorio comunale dove gli assetti storicizzati hanno prodotto paesaggi di alta qualità ecologica e formale, frutto della combinazione mirabile tra caratteri fisici e naturali, componenti insediative e sistemazioni agrarie.

2. Costituiscono invariante strutturale del PTCP e sono individuate con apposita campitura negli elaborati grafici del POI.

3. Concorrono a salvaguardare l'identità paesaggistica e culturale del territorio comunale ed ammettono, pertanto, trasformazioni compatibili, improntate a criteri di evoluzione coerente.

5.2. Interventi

1. Al loro interno non è consentito:

a. utilizzare i terreni per depositi all'aperto, se non connessi a operazioni di carattere transitorio e comunque per sostanze non inquinanti il suolo e il sottosuolo;
b. chiudere o interrompere strade, sentieri, passaggi di uso pubblico;
c. eliminare le sistemazioni idraulico-agrarie storiche;
d. abbattere le alberature segnaletiche;
e. realizzare impianti tecnologici con evidente impatto visuale.

2. E' invece consentita la realizzazione di:

a. annessi agricoli ad uso delle aziende produttive di cui all'articolo 4.3.3 delle presenti norme, ove, attraverso i Programmi aziendali, se ne dimostri la necessità e l'impossibilità di ubicazione in altre aree;
b. infrastrutture ad uso della Protezione Civile e dei servizi Antincendio;
c. impianti tecnologici di pubblica utilità.

3. Sul patrimonio edilizio esistente, fatte salve specifiche limitazioni definite dalle presenti norme in relazione a specifici contesti, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva RR3, mentre gli interventi pertinenziali e le addizioni volumetriche sono consentiti entro il 10% del volume esistente.
4. Gli interventi edilizi o di trasformazione territoriale, che presuppongano consistenti modifiche allo stato dei luoghi, sono predisposti a partire dallo studio analitico diagnostico del paesaggio di cui all'articolo 1.1.7 delle presenti norme, commisurato all'entità dell'intervento, che ne dimostri la coerenza con gli assetti paesaggistici storicizzati.

6. Aree fragili del territorio aperto

6.1. Definizione

1. Sono aree del territorio rurale dove il paesaggio presenta caratteri di particolare qualità formale e storico-culturale.
1.2. Costituiscono invariante strutturale del PTCP e sono individuate con apposita campitura negli elaborati grafici del POI.

6.2. Interventi

1. Al loro interno devono essere conservate le caratteristiche generali di ruralità e di funzionalità idrogeologica, mentre le trasformazioni territoriali devono essere concepite secondo criteri di evoluzione coerente con i caratteri naturali e storico-culturali del paesaggio. Tali criteri devono essere evidenziati nei progetti edilizi, nei Programmi aziendali, nei PUC, nel PDR e nei PA.
2. L'Amministrazione Comunale promuove intese con i soggetti che operano al loro interno per attivare politiche condivise, tese a conciliare la qualità della vita, l'equità sociale, il benessere economico e la promozione del territorio con la conservazione attiva e l'evoluzione coerente del paesaggio. Le suddette intese costituiscono elemento preferenziale per l'accesso agli incentivi e/o ai finanziamenti pubblici.

PARTE TERZA: TUTELA DEI CARATTERI QUALITATIVI DEL TERRITORIO

TITOLO TERZO:
"AREE SOTTOPOSTE AD ALTRI VINCOLI E LIMITAZIONI SOVRAORDINATE"

Articolo 3.3.1. Altri vincoli e limitazioni sovraordinate

1. Definizione

1. Gli altri vincoli e limitazioni sovraordinate sono disposizioni, derivanti da norme nazionali e regionali, che comportano limitazioni alle trasformazioni territoriali e all'uso delle risorse essenziali del territorio.

2. Congiuntamente alle disposizioni di cui alla Parte Terza, Titolo primo e Titolo secondo, delle presenti norme, esse concorrono alla tutela dei caratteri qualitativi del territorio.

3. A puro titolo esemplificativo si ricordano i principali provvedimenti in materia:

a. Vincolo Idrogeologico di cui al RD 3267/1923[133] e s.m.i.
b. Aree di salvaguardia di pozzi, sorgenti e altre opere di captazione superficiale di acque destinate al consumo umano, di cui alla LR 69/2011[134] e al DPR 43/R/2018[135] e s.m.i.;
c. Fascia di rispetto dei corsi d'acqua, di cui al RD 523/1904[136] e s.m.i.;
d. Catasto delle aree percorse dal fuoco, di cui alla LR 39/2000 e s.m.i.[137];
e. Fascia di rispetto degli impianti di depurazione di cui alla Delibera interministeriale 04/02/1977[138] e s.m.i.
f. Fascia di rispetto stradale, di cui al Dlgs 285/1992[139] e s.m.i.
g. Fascia di rispetto ferroviaria, di cui al DPR 753/1980[140] e s.m.i.;

---

[133] Regio Decreto Legge 30 dicembre 1923, n. 3267, "*Riordinamento e riforma in materia di boschi e terreni montani*". Vedi anche LR n. 39/2000, "*Legge forestale della Toscana*" e DPGR n.48/2003, "*Regolamento per la disciplina delle funzioni in materia di vincolo idrogeologico e di tutela forestale*"

[134] Legge regionale 28 dicembre 2011, n. 69, "*Istituzione dell'autorità idrica toscana e delle autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani*"

[135] Regolamento 30 luglio 2018, n. 43/R, "*Regolamento di attuazione dell'articolo 28 della legge regionale 28 dicembre 2011, n. 69"*

[136] Regio decreto 25 luglio 1904, n. 523, "*Testo unico sulle opere* idrauliche"

[137] Legge regionale 21 marzo 2000, n. 39, "Legge forestale della Toscana"

[138] Deliberazione del Comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4 febbraio 1977, "*Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della legge 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento*", Allegato 4

[139] Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285, "*Nuovo codice della strada*" e DPR 16 dicembre 1992, n. 495, "*Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada*"

[140] DPR 11 luglio 1980, n. 753, "*Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto*"

h. Fasce di rispetto di elettrodotti, di cui alla Legge 36/2001[141], al DPCM 08.07.2003[142] e al DM 29.05.2008[143] e s.m.i.;
i. Fascia di rispetto cimiteriale di cui RD 1265/1934[144] e s.m.i.
j. Fascia di rispetto di metanodotti, di cui al DM 24.11.1984[145] e s.m.i.
k. Anagrafe dei siti oggetto di procedimento di bonifica, di cui alla LR 25/1998[146] e s.m.i. (v. anche articolo 1.1.5, punto 8.6 delle presenti norme).

2. Rappresentazione negli elaborati

1. La rappresentazione dei suddetti vincoli, riportata con apposita campitura negli elaborati grafici del PSI QC_E10 (vincolo idrogeologico), QC_E12 (altri vincoli e fasce di rispetto, con l'eccezione della fascia di rispetto dei metanodotti) e QC_E03 (aree inserite nell'anagrafe dei siti oggetto di procedimento di bonifica e rete di distribuzione del gas metano, lungo cui applicare le limitazioni di cui al DM 24.11.1984[147]) assume carattere puramente indicativo e ricognitivo ed è suscettibile di diversa declinazione in sede di pianificazione attuativa o, in difetto, di pratica edilizia in conseguenza di conoscenze di maggior dettaglio. A tale fine è onere del proponente verificare e comprovare l'eventuale, difforme perimetrazione del vincolo.

3. Interventi

1. Gli interventi edilizi e urbanistici che interessano le aree vincolate o interessate da limitazioni sovraordinate si conformano alle disposizioni dei relativi riferimenti normativi e, se del caso, rimangono subordinati all'atto di assenso dell'organo preposto alla gestione del vincolo, comunque denominato, secondo i procedimenti di legge.

4. Evidenza negli atti

1. I progetti edilizi, i programmi aziendali, i PUC e i PA evidenziano la presenza di vincoli e di limitazioni sovraordinate alle trasformazioni territoriali nell'ambito territoriale di loro competenza; evidenziano altresì la coerenza degli interventi previsti con le limitazioni e/o le specifiche disposizioni che derivano dai relativi riferimenti normativi.

---

[141] Legge 22 febbraio 2001, n. 36, "*Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici*"
[142] Presidente Consiglio dei Ministri, DPCM 8 luglio 2003, "*Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni dei campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz"*
[143] Ministero dell'Ambiente, DM 29 maggio 2008, "*Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti*"
[144] Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265, "*Testo unico delle leggi sanitarie*"
[145] DM 24 novembre 1984 "*Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8*"
[146] Legge regionale 18 maggio 1998, n. 25 "*Norme per la gestione dei rifiuti e la bonifica dei siti inquinati*"
[147] DM 24 novembre 1984 v. sopra

PARTE QUARTA: "DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE FUNZIONI"

TITOLO PRIMO: "DISPOSIZIONI GENERALI"

Articolo 4.1.1. Articolazione del territorio comunale

1. Territorio rurale e territorio urbanizzato

1. Ai sensi della vigente normativa regionale, il POI ripartisce il territorio dei Comuni di Pelago e Pontassieve in territorio rurale e territorio urbanizzato, individuando quest'ultimo ai sensi della LR 65/2014, articolo 4.

2. Disciplina delle trasformazioni e delle funzioni

1. La "Disciplina delle trasformazioni e delle funzioni" definisce gli interventi di trasformazione edilizia, urbanistica e territoriale consentiti nel territorio rurale e nel territorio urbanizzato.
2. Essa definisce, altresì, le funzioni consentite negli edifici e negli spazi aperti sulla base delle categorie funzionali di cui al successivo articolo 4.1.4, specificando, se del caso, le condizioni da rispettare per i mutamenti delle destinazioni d'uso.

Articolo 4.1.2. Unità territoriali organiche elementari (UTOE)

1. Definizione

1. In conformità al PSI, il POI articola, altresì, il territorio dei Comuni di Pelago e Pontassieve in unità territoriali organiche elementari (UTOE), quali riferimenti per la declinazione qualitativa e quantitativa delle strategie territoriali e, specificatamente, delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, nonché per la equa distribuzione territoriale delle aree necessarie al soddisfacimento degli standard di cui al DM 1444/1968.
2. All'interno delle UTOE il PSI individua, inoltre, i Transetti, definiti come "*sezioni trasversali di territorio dove si concentrano particolari criticità e dove sono localizzate previsioni di intervento di iniziativa pubblica e privata, per le quali il PSI definisce fabbisogni, criticità e indicazioni prestazionali*".

2. UTOE e transetti

Le UTOE che articolano il territorio dei Comuni di Pelago e di Pontassieve e, ove previsti, i relativi transetti sono:

- Comune di Pelago:
  - UTOE PE01 "Pelago"
  - UTOE PE02 "San Francesco"
    - PE_T1 Transetto Stentatoio - Selvapiana
  - UTOE PE03 "Diacceto"
  - UTOE PE04 "Palaie – Arno"
  - UTOE PE05 "Borselli – Consuma"
- Comune di Pontassieve
  - UTOE P001 "Pontassieve"

    - PO_T1 Transetto Centro Storico - Curiel
    - PO_T2 Transetto Borgo Verde - Cittadella dello Sport
    - PO_T3 Transetto Borgo Nuovo - I Veroni
- UTOE P002 “Sieci”
    - PO_T4 Transetto Mandorli
    - PO_T5 Transetto Ex Brunelleschi
- UTOE P003 “Molino del piano”
    - PO_T6 Transetto Molino del Piano
- UTOE P004 “Montebonello”
    - PO_T7 Transetto Montebonello - Rufina

Articolo 4.1.3. Parco fluviale territoriale

1. Definizione

1. Il Parco Fluviale Territoriale (PFT) è costituito dalle aree fluviali del Fiume Arno, del Fiume Sieve e del Torrente delle Sieci ed è specificatamente individuato dagli elaborati grafici del POI.
2. Obiettivo del parco è combinare la sicurezza idraulica e la qualità delle acque con l’equipaggiamento ecosistemico e l’utilizzazione delle rive, secondo criteri di sostenibilità ambientale, qualità paesaggistica e compatibilità economica, favorendo al massimo livello la fruizione pubblica delle aree rivierasche e la loro integrazione con gli ambiti urbani.

2. Gestione

1. Il PFT è gestito dai Comuni di Pelago e Pontassieve attraverso uno specifico Regolamento, conforme alle disposizioni generali dettate dal presente articolo e raccordato al Patto per l’Arno[148], ovvero a un apposito Contratto di Fiume promosso allo scopo dalle due amministrazioni comunali.
2. Il suddetto Regolamento costituisce uno specifico allegato del REC.
3. Di norma il Regolamento del PFT, così come il Contratto di fiume, dà attuazione alle strategie del PSI e alle previsioni del POI. Ove ciò non avvenga, si procederà previa variante urbanistica, se e in quanto necessaria.

3. Interventi

1. Ferme restando le norme per la Tutela dell’integrità fisica del territorio, di cui alla Parte Seconda delle presenti norme, nonché la disciplina dei Beni paesaggistici, di cui alla Parte Terza, Titolo Secondo, nel PFT si applicano le disposizioni che seguono.
2. L’equipaggiamento ecosistemico del parco è costituito prioritariamente dalla vegetazione riparale, esistente o da ricostituire, che definisce i corridoi ripariali di cui all’articolo 3.1.3 delle presenti norme. Tali corridoi interessano, oltre all’asta principale longitudinale, anche le aste secondarie trasversali, innervando gli ecosistemi agricoli e forestali.
3. Gli interventi di sistemazione a verde, che devono provvedere prioritariamente all’eliminazione delle specie infestanti, mirano alla ricostituzione della vegetazione ripariale, ovvero alla

[148] *Patto per l’Arno*, sottoscritto il 22.03.2021 da Autorità di Bacino del Fiume Arno, Consorzio di Bonifica Alto Valdarno, Consorzio Bonifica 3 Medio Valdarno, Consorzio di Bonifica 4 Basso Valdarno, Anci Toscana e 49 Comuni (rivieraschi o prossimi al fiume)

realizzazione di aree ad uso ricreativo che utilizzano soprattutto materiali vegetali propri della vegetazione di ripa, appositamente elencati dal REC.

~~3.~~ 4. In presenza di scarichi fognari si deve valutare la possibilità di intercettare e trattare le acque con procedimenti naturali, ricreando fitocenosi di elofite, prima della loro immissione nel fiume. Gli sbocchi delle canalizzazioni devono essere comunque sottoposti a specifici interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e visivo.

~~4.~~ 5. Le aree di proprietà pubblica interne al PFT (percorsi, aree di sosta, aree di verde pubblico, ecc.) garantiscono:

a. la permeabilità del terreno e, ove ciò non fosse possibile per particolari esigenze tecniche o di sicurezza, la possibilità di accumulo delle acque di pioggia con rilascio ritardato e graduale nel terreno ovvero nei corsi d'acqua di recapito;
b. un sistema di percorsi ciclopedonali capaci di garantire la fruizione longitudinale del parco, raccordandosi al sistema del verde e degli spazi pubblici negli insediamenti di fondovalle (Molin del Piano – Sieci – Pontassieve – Montebonello), nonché al sistema dei sentieri e dei cammini che attraversano il territorio comunale;
c. la piena inclusione sociale e, con essa, l'accessibilità e l'abbattimento delle barriere architettoniche;
d. l'immediata riconoscibilità del parco, grazie a componenti di finitura e di arredo omogenee.

~~5.~~ 6. Nel PFT è consentita la presenza di orti periurbani, su aree pubbliche o private, previa sottoscrizione di apposita convenzione (o atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amministrazione comunale), con la quale il soggetto gestore si impegna a operare in conformità al Regolamento di cui al precedente punto 2.1 del presente articolo. Ogni orto è delimitato da una siepe sempreverde che utilizza le specie vegetali indicate dal REC; per il rimessaggio degli attrezzi si utilizzano le costruzioni esistenti.

~~6.~~ 7. Con riferimento all'articolo ~~4.1.3~~ 4.1.4 delle presenti norme, negli edifici esistenti, in presenza di mutamenti della destinazione d'uso, non sono consentite le funzioni I1, CD2, CD4, CD5, CI. In conformità al PSI[149], ove non precluso dalle presenti norme, sugli edifici esistenti che ospitano funzioni produttive sono consentiti gli interventi previsti dalla classificazione degli edifici di cui alla Parte Prima, Titolo Secondo, delle presenti norme, nonché interventi pertinenziali e addizioni volumetriche purché concepite nell'ambito di un intervento di qualificazione paesaggistica delle strutture produttive e delle relative aree di pertinenza. Tale intervento deve essere definito attraverso lo studio analitico diagnostico del paesaggio di cui all''art. 1.1.5, punto 7, delle presenti norme. Non sono comunque consentite attività che producano qualsiasi forma di inquinamento, ivi compreso quello atmosferico da rumore.

~~7.~~ 8. Ove utilizzate per funzioni che favoriscano la presenza e la fruizione pubblica, le aree pertinenziali degli edifici esistenti possono ospitare attrezzature leggere per il ristoro e il relax, purché non ancorate permanentemente al suolo.

~~8.~~ 9. Le strutture di supporto per la fruizione delle aree fluviali sono ricavate negli edifici del territorio urbanizzato prossimi al Parco fluviale, ovvero negli edifici esistenti all'interno del parco.

---

[149] Piano Strutturale Intercomunale, "Disciplina di piano – Norme e strategie", art. 84 "*Strategie, obiettivi e direttive*", punto 1 "*Industria, sistema produttivo ed artigianale – IND*", Strategia A, Direttiva II

Articolo 4.1.4. Categorie funzionali e mutamento della destinazione d'uso

1. Definizione

1. Le categorie funzionali definiscono le destinazioni d'uso degli immobili, così come disciplinate dalla Parte Quarta, Titolo Secondo, delle presenti norme.

2. Articolazione delle categorie funzionali

1. Con riferimento alla LR 65/2014[150], le categorie funzionali sono così articolate:

- **R** residenziale, comprensiva, a puro titolo esemplificativo di:
  - **R1** Abitazioni singole, permanenti o temporanee;
  - **R2** Co-housing - abitazioni private corredate da spazi e servizi comuni;
  - **R3** Affittacamere professionali e non professionali;
  - **R4** Bed & Breakfast professionali e non professionali;
  - **R5** Case ed appartamenti vacanza;
  - **R6** Residenze d'epoca;
  - **R7** Case studio con destinazione prevalentemente abitativa;
  - **R8** Edilizia convenzionata.
- **I** artigianale-industriale, comprensiva, a puro titolo esemplificativo di:
  - **I1** Sedi per la produzione industriale di beni o servizi, oppure trasformazione di beni, anche alimentari, agricoli e zootecnici;
  - **I2** Laboratori per attività artigianali artistiche e per la produzione di beni o servizi, compresa la produzione di cibi e bevande, servizi alla persona, alla casa, all'auto.
- **CD** commerciale al dettaglio, comprensiva, a puro titolo esemplificativo di:
  - **CD1** Commercio in esercizi di vicinato;
  - **CD2** Commercio in medie strutture di vendita;
  - **CD3** Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: ristoranti, trattorie, pizzerie, enoteche, fast-food e locali consimili, bar, birrerie, pub e locali consimili;
  - **CD4** Centro Commerciale
  - **CD5** Distribuzione di carburanti (stazioni di servizio).
- **CI** commerciale all'ingrosso e depositi, comprensiva, a puro titolo esemplificativo di:
  - **CI1** Commercio all'ingrosso;
  - **CI2** Magazzinaggio, spedizione e logistica;
  - **CI3** Deposito e stoccaggio commerciale a cielo aperto di materiali e merci.
- **T** turistico-ricettiva, comprensiva, a puro titolo esemplificativo di:
  - **T1** Alberghi, motel, villaggi albergo;
  - **T2** Residenze turistico –alberghiere, condhotel;
  - **T3** Alberghi diffusi;
  - **T4** Campeggi, villaggi turistici;
  - **T5** Aree di sosta;
  - **T6** Strutture ricettive extralberghiere per l'ospitalità collettiva: case per ferie, ostelli, bivacchi fissi, ecc.

---

[150] Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, "*Norme per il governo del territorio*", articolo 99

T7 Strutture ricettive extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione: affittacamere, bed&breakfast, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca.

T8 Centri di accoglienza, informazione e promozione turistica.

- **D** direzionale e di servizio, comprensiva, a puro titolo esemplificativo di:

  D1 Servizi privati: sedi gestionali di aziende private, fiere ed esposizioni merceologiche, centri congressuali e di ricerca, centri di formazione e simili, parchi scientifici e/o tecnologici;

  D2 Attività svolte in singole unità immobiliari: studi professionali, agenzie varie, attività di servizio alla persona e alla residenza, attività ricreative private, servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di ricerca, uffici di informazione turistica;

  N.B. I servizi privati di pubblico interesse sono svolti nelle aree per servizi privati di pubblico interesse di cui all'articolo 4.2.4.

- **A** agricola e funzioni connesse ai sensi di legge, comprensiva, a puro titolo esemplificativo di:

  A1 Attività agricole, quali: coltivazione del fondo, selvicoltura e allevamento di animali tramite attività dirette alla cura e allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase successiva del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine[151];

  A2 Attività connesse alla coltivazione dei fondi, alla selvicoltura e all'allevamento: attività esercitate dal medesimo imprenditore agricolo e finalizzate a[152]:

  a. manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione di prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali;

  b. fornitura di beni o di servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, quali ad esempio:

     - promozione e valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale;
     - agriturismo, in tutte le forme consentite dalle vigenti norme regionali[153];
     - servizi ecosistemici e socio-culturali (attività didattiche, ricreative, iniziative di *Forest Bathing*, ecc.);
     - produzione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili fotovoltaiche, secondo quanto disposto dal successivo articolo 4.3.4 e nel rispetto delle vigenti norme regionali e nazionali, nonché delle norme comuni per l'inserimento paesaggistico degli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e l'individuazione dei limiti localizzativi per l'installazione dei medesimi impianti recepite dall'ordinamento regionale;

---

[151] Codice Civile, art. 2135

[152] Idem

[153] Legge regionale 23 giugno 2003, n. 30, "*Disciplina delle attività agrituristiche e delle fattorie didattiche in Toscana*" e DPGR 45/R/2004, "*Regolamento di attuazione della legge regionale 23 giugno 2003, n. 30* "

- attività faunistico-venatorie quali: caccia, cattura di animali e servizi connessi.

3. Condizioni per il mutamento della destinazione d'uso

1. Ferme restando le disposizioni di cui alla Parte Quarta, Titolo Secondo, delle presenti norme, il mutamento della destinazione d'uso connesso a opere edilizie è ammesso solo se le suddette opere sono consentite dal POI. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie è ammesso se l'immobile interessato possiede già le caratteristiche di abitabilità e di agibilità richieste per la nuova destinazione d'uso[154].
2. Il mutamento della destinazione d'uso, che, ancorché consentito dal POI, presupponga l'adeguamento degli standard urbanistici e/o dei parcheggi privati, è fattibile solo contestualmente al suddetto adeguamento, ovvero, allorché consentito, al pagamento dei corrispondenti oneri alla Amministrazione Comunale.
3. Non è mai consentito il mutamento della destinazione d'uso dei locali tecnici in locali adibiti alla permanenza continuativa di persone.

Articolo 4.1.5. Edilizia residenziale sociale

1. *Definizione*

1. L'edilizia residenziale sociale (ERS) risponde a esigenze abitative di interesse generale e, in quanto volta ad aumentare l'offerta di alloggi a canone o a prezzo calmierato, integra, attraverso il partenariato pubblico – privato, l'edilizia residenziale pubblica (ERP).
2. Concorrono alla formazione dell'ERS gli alloggi sociali, realizzati da operatori pubblici o privati e destinati a:
    a. locazione temporanea per almeno otto anni consecutivi con canone preventivamente concordato;
    b. vendita a prezzo preventivamente concordato.
3. L'alloggio sociale costituisce standard urbanistico aggiuntivo rispetto a quelli previsti dal DM 1444/1968

2. Interventi

1. Le *Schede norma* che, nel territorio urbanizzato, disciplinano gli interventi di completamento e di trasformazione urbana e che, nel territorio rurale, disciplinano gli interventi comportanti nuovo consumo di suolo quantificano specificatamente il numero di alloggi sociali (ERS) che devono essere previsti in relazione a ogni singolo intervento.
2. L'articolo 4.1.7 delle presenti norme[155] definisce ulteriori misure di sostegno per l'edilizia residenziale sociale (ERS) e per l'edilizia residenziale pubblica (ERP).

Articolo 4.1.6. Perequazione urbanistica

1. *Definizione*

[154] Requisiti igienico sanitari, superamento delle barriere architettoniche, ecc.
[155] Articolo 4.1.7 "*Politiche pubbliche per la casa e per il piccolo commercio*"

1. Ai sensi della LR 65/2014[156] la perequazione urbanistica persegue, attraverso l'individuazione di specifici indici perequativi, l'equa distribuzione delle facoltà edificatorie e degli oneri tra i diversi soggetti coinvolti nell'attuazione del POI.
2. L'equa distribuzione delle facoltà edificatorie viene effettuata a partire da tre parametri:
   a. le limitazioni all'edificabilità derivanti dagli strumenti di pianificazione territoriale;
   b. le condizioni fisiche del territorio;
   c. i vincoli derivanti dalle leggi vigenti.

2. *Interventi*
1. La definizione dei criteri e degli indici perequativi è contenuta nell'elaborato "*La perequazione urbanistica nel POI"* che costituisce allegato della Relazione illustrativa generale.

Articolo 4.1.7. Politiche pubbliche per la casa e per il piccolo commercio
1. *Definizione*
1. Le politiche pubbliche per la casa e per il piccolo commercio sono volte a:
   a. contenere l'emergenza abitativa attraverso l'edilizia residenziale pubblica (ERP) e il sostegno all'edilizia residenziale sociale (ERS);
   b. qualificare i luoghi del piccolo commercio (esercizi di vicinato), anche attraverso la creazione o la valorizzazione dei centri commerciali naturali.

2. *Interventi*
1. *Politiche pubbliche per la casa*: ogni intervento di nuova edificazione ai fini residenziali, realizzato in attuazione delle presenti norme anche a seguito della demolizione di costruzioni esistenti, contribuisce alle politiche pubbliche per la casa in proporzione alla SE prevista. In particolare:
   a. SE > 1.000 mq: in aggiunta ai contributi di legge, viene prevista la cessione a prezzo convenzionato (ERS) di una quota di alloggi pari al 10% di quelli ottenuti dividendo la SE realizzata per una SE convenzionale/alloggio pari a 80 mq;
   b. SE < 1.000 mq: in aggiunta ai contributi di legge, viene prevista la corresponsione di un contributo economico definito, sulla base dei criteri contenuti nell'elaborato "*La perequazione urbanistica nel POI*"[157], da un apposito regolamento comunale, che lo aggiorna con cadenza quanto meno biennale alle variazioni dei valori di mercato.
2. *Politiche pubbliche per il piccolo commercio*: in aggiunta ai contributi di legge, viene prevista la corresponsione di un contributo economico a carico delle medie strutture di vendita realizzate in attuazione delle presenti norme. Tale contributo è definito, sulla base dei criteri contenuti nell'elaborato "*La perequazione urbanistica nel POI*"[158], da un apposito regolamento comunale, che lo aggiorna con cadenza quanto meno biennale alle variazioni dei valori di mercato.

Articolo 4.1.8. Previsioni vigenti

---

[156]Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, **"***Norme per il governo del territorio*", articolo 100

[157] *"La perequazione urbanistica nel POI" costituisce un* allegato della Relazione illustrativa generale.

[158] Idem

1. Definizione

1. Le previsioni vigenti sono quelle contenute nei progetti e nei piani urbanistici di dettaglio, comunque denominati, che mantengono validità alla data di adozione del POI.

2. Le quantità edificatorie residue di tali previsioni concorrono al dimensionamento del POI, così come definito dall'articolo 4.1.9[159] delle presenti norme.

2. Interventi

1. I suddetti progetti e i piani urbanistici di dettaglio, con la relativa SE residua, sono quelli riportati nella tabella che segue.

Sigla	*Comune*	*Località territorio urbanizzato (TU) territorio rurale (TR)*		*Tipologia atto*	*Destinazione d'uso*	*Atto inizio validità*	*Residuo SE mq*
01.PE	PELAGO	PALAIE - SR 70 Consuma "Lucente"	TU	PA	RESIDENZA	Avviso approvazione BURT 23 p. II del 05.06.2019. Convenzione Rep. 69929/14874 del 19.12.2012	mq 937
02.PE	PELAGO	PATERNO - Via P. Togliatti	TU	PA	RESIDENZA	Avviso approvazione BURT 45 p. II del 11.11.2009. Convenzione Rep. 60619/17023 del 15.04.2011	mq 1880
03.PE	PELAGO	MASSOLINA - Vicano Pietrella	TU	PUC	LOGISTICA	Convenzione Rep. 142353/16242 del 03.10.2019	mq 7278
04.PE	PELAGO	SAN FRANCESCO Ex Italcementi	TU	PUC	LOGISTICA E COMMERCIO	~~Avviso approvazione BURT del 14.08.2024~~ Atto unilaterale d'obbligo Rep. 93529 Racc. 21820 del 21.10.2024	mq 17.048
05.PE	PELAGO	SAN FRANCESCO Valdisieve Hospital	TU	PUC	SOCIO-SANITARIA	Convenzione Rep. 741/474 del 22.12.2027	mq 1.431,72
01.PO	PONTASSIEVE	SANTA BRIGIDA - Le Lucole	TU	PA	RESIDENZA	Avviso approvazione BURT del 08.01.2014 Convenzione Rep. 7006 Racc. 4228 del 30.03. 2015	mq 751
02.PO	PONTASSIEVE	ACONE - Via A. Montinaro	TU	PA	RESIDENZA	Avviso approvazione BURT del 25.05.2011. Convenzione Rep. 28790 Racc. 118100 del 28.01.2011	mq 412
03.PO	PONTASSIEVE	MONTEBONELLO - Via C. Battisti	TU	PA	RESIDENZA	Avviso approvazione BURT del 31.10.2012. Convenzione Rep. 19579 Racc. 7846 del 12.06.2014	mq 2.028

[159] Articolo 4.1.9 "*Dimensionamento del Piano operativo intercomunale (POI)*"

04.PO	PONTASSIEVE	PONTASSIEVE - Via di Rosano "Centauro"	TU	PA	PRODUTTIVO E COMMERCIALE	Avviso approvazione BURT 30.06.2008 Convenzione Rep. 37611 Racc. 17015 del 20.10.2008	mq 8.745
05.PO	PONTASSIEVE	PONTASSIEVE - Via S. Martino a Quona "Il Cosso"	TU	PA	RESIDENZA	Avviso approvazione BURT del 02.08.2017. Convenzione Rep 676 Racc. 422 del 10.11.2017	mq 2.000
06.PO	PONTASSIEVE	SIECI - Via della Fonte Nord	TU	PA	RESIDENZA	Avviso approvazione BURT del 31.01.2018. Convenzione Rep. 73.065 Racc. 43.378 del 05.02.2018	mq 780
07.PO	PONTASSIEVE	SIECI - Via Aretina "Tod's"	TU	PA	PRODUTTIVO	Avviso approvazione BURT del 16.03.2022. Convenzione Rep. 49181 Fasc. 18207 del 20.10.2022	mq 9.566
08.PO	PONTASSIEVE	SIECI - Via Aretina "La Fortuna"	TU	PUC	INDUSTRIA	Convenzione Rep. 74495 Racc. 17878 del 05.06.2019	mq 1.197
09.PO	PONTASSIEVE	PONTASSIEVE - Via Aretina Parcheggio scambiatore	TU	OP	PARCHEGGIO SCAMBIATORE	Progetto approvato con Delibera della G.C n. 171 del 2020	-
10.PO	PONTASSIEVE	PONTASSIEVE - Via Aretina Casa della comunità	TU	OP	ATTREZZATURA SOCIO-SANITARIA	Progetto approvato con Delibera del CC n. … del …	mq 2.230
11.PO	PONTASSIEVE	PONTASSIEVE - Via Aretina "Bertolotti"	TU	IDC	INDUSTRIA	Convenzione Rep. 10.230 Racc. 6.533 del 2.08.2024	mq 7.381
12.PO	PONTASSIEVE	SIECI - Polo agroalimentare	TR	PUC	INDUSTRIA	Avviso approvazione BURT del 17.04.2024	mq 10.820
13.PO	PONTASSIEVE	MOLIN DEL PIANO - "Villa laura"	TR	IDC	RSA	Convenzione Rep. 14073 Racc. 6862 del 12.11.2020	mq 1210 (20 posti letto)
14.PO	PONTASSIEVE	PONTASSIEVE - Via di Rosano "Bisastrico ex mensa"	TR	PDR	RESIDENZA	Avviso approvazione Burt del 31.05.2028. Convenzione Rep. 1242 Racc. 923 del 17.11.2021	mq 342,74
15.PO	PONTASSIEVE	ACONE - "Nafrico di sopra"	TR	PDR	RESIDENZA	Avviso approvazione BURT del 17.05.2017. Convenzione Rep. 299895 Fasc. 36130 del 25.07.2017	mq 546,88
16.PO	PONTASSIEVE	PONTASSIEVE – "Ampliamento cimitero Misericordia"	TR	PA	ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	Avviso approvazione BURT del 16.10.2019[160]	mq 318

[160] I cimiteri rientrano tra le opere pubbliche essenziali di urbanizzazione di cui all'art. 62 LR 65/2014 e sono esenti dal contributo di urbanizzazione ai sensi dell'art. 9 lett. f della 28.01.77 n. 10, pertanto non è necessaria la stipula di convenzione tra il Comune e il soggetto attuatore

Articolo 4.1.9. Dimensionamento del Piano operativo intercomunale (POI)

1. Definizione

1.Nella Parte Quarta, Titolo Secondo, delle presenti norme, il POI definisce, in coerenza con le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni individuate dal PSI, gli interventi edilizi e urbanistici consentiti nel quinquennio di validità programmatica successivo alla sua approvazione.

2. Dimensionamento del POI

1. Il dimensionamento complessivo del POI è costituito dalla somma delle previsioni vigenti, che conservano validità alla sua data di adozione[161], e delle nuove previsioni.
2. Il suddetto dimensionamento, articolato per funzioni e per UTOE, è riportato nelle Tabelle sinottiche finali, che costituiscono parte integrante delle presenti norme.
3. Ferme restando le limitazioni e le specificazioni di cui alle Parti Seconda e Terza, gli interventi pertinenziali e le addizioni volumetriche di cui all'articolo 1.1.4 non comportano prelievo dal dimensionamento del PSI.

3. Popolazione insediabile ai fini degli standard urbanistici

1. Il carico insediativo totale, ai fini degli standard urbanistici riportati nelle tabelle sinottiche finali, è calcolato assegnando ad ogni abitante insediabile una SE convenzionale di 35 mq.
2. Il carico insediativo totale del POI è pertanto ottenuto sommando i nuovi abitanti insediabili, così determinati, alla popolazione residente al 31.12.2024 nel Comune di Pelago (7.864 abitanti) e Pontassieve (20.348 abitanti).

[161] V. Articolo 4.1.8 delle presenti norme

PARTE QUARTA: "DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE FUNZIONI"

TITOLO SECONDO: "DISCIPLINA"

CAPO I: "AREE PER SERVIZI DI INTERESSE LOCALE"

Articolo 4.2.1. Aree per servizi pubblici di interesse locale

1. Definizione

1. Sono aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di rilevanza locale, che soddisfano gli standard urbanistici di cui al DM 1444/1968[162] e che sono previste nelle misure di cui al successivo articolo 4.2.3.

2. Sono individuate con apposita campitura e apposita sigla dagli elaborati grafici del POI.

3. L'Amministrazione Comunale provvede a catalogare tali aree in un apposito elaborato, denominato "*Catasto delle aree per servizi pubblici di interesse locale*", contenente:

a. la distinzione tra previsioni di POI "attuate" e "da attuare", con relativa contabilizzazione delle superfici fondiarie;
b. la contabilizzazione delle superfici fondiarie relative alle aree con previsioni di POI attuate, distinte secondo le categorie di cui al successivo punto 4.

4. Le Aree per servizi pubblici di interesse locale sono articolate nelle seguenti categorie:

a. *aree per l'istruzione (**AS**)*: sono le aree pubbliche per:
   - **AS1** asili nido e scuole dell'infanzia[163];
   - **AS2** scuole per l'istruzione primaria[164];
   - **AS3** scuole per l'istruzione secondaria di primo grado[165];
   - **AS4** scuole per l'istruzione secondaria di secondo grado[166].
b. *aree per attrezzature di interesse comune (**AC**)*: sono le aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico che perseguono prioritariamente finalità sociali e che comprendono:
   - **AC1** attrezzature sociali e assistenziali (centri di assistenza, case di riposo, residenze protette, servizi cinofili, ecc.);
   - **AC2** attrezzature culturali, ricreative e assimilati (musei, spazi espositivi, auditori, sale convegni, mostre, biblioteche, circoli, ecc.);
   - **AC3** attrezzature ospedaliere e sanitarie (presidi ospedalieri, distretti sanitari, ecc.);
   - **AC4** attrezzature religiose (chiese, conventi, oratori, edifici e sale per il culto di qualunque religione, ecc.);
   - **AC5** attrezzature amministrative e assimilati (attrezzature comunali e della protezione civile, attrezzature per la pubblica sicurezza, della finanza, delle poste, militari, ecc.);
   - **AC6** attrezzature per la mobilità (stazioni passeggeri e merci, ecc.);
   - **AC7** attrezzature cimiteriali;
   - **AC8** attrezzature tecniche e tecnologiche (impianti per la distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefonia, servizi antincendio, ecc.).

---

[162] Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, "*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o ai parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della Legge 6 agosto 1967, n. 765*"

[163] Già scuole materne

[164] Già scuola elementare

[165] Già scuola media inferiore

[166] Licei, istituti tecnici, istituti professionali

- **AC9** attrezzature per il trattamento e lo stoccaggio dei rifiuti e delle acque reflue;
- **AC10** edilizia residenziale pubblica;

c. *aree per il verde (**V**)*: sono gli spazi pubblici attrezzati a parco, per la ricreazione, per il gioco, per lo sport e comprendono:

- **V1** giardini pubblici, parchi urbani, parchi di quartiere, parchi lineari di corredo stradale, aree attrezzate per il gioco, lo sport;
- **V2** aree attrezzate per lo sport (campi sportivi, piscine, palestre, palazzetti dello sport, ecc.);
- **V3** orti sociali;
- **V4** spettacoli viaggianti, feste popolari all'aperto.

d. *aree per i parcheggi (**P**)*: sono le aree per la sosta veicolare e comprendono:

- **P1** parcheggi a raso;
- **P2** parcheggi nel sottosuolo;
- **P3** parcheggi in edifici multipiano fuori terra;
- **P4** parcheggi per camper e veicoli ricreazionali[167].

2. Modalità di attuazione

1. Al loro interno, fermo restando quanto specificato al successivo punto 2, l'attuazione degli interventi è riservata, in via prioritaria, alla Amministrazione Comunale, che nel quinquennio previsto dal DPR 327/2001[168] può attivare le procedure espropriative secondo le procedure di legge.
2. Nel rispetto delle presenti norme e previa stipula di una apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale, che regoli, in particolare, le modalità di attuazione delle opere, le modalità di gestione delle attrezzature e dei servizi, le garanzie per la loro fruizione pubblica, le competenze sulla manutenzione e la permanenza dell'interesse pubblico nel tempo, nelle aree per servizi pubblici di interesse locale è ammesso, in ogni tempo, anche l'intervento di soggetti privati.
3. Gli interventi di trasformazione si attuano:
   a. con intervento diretto (convenzionato se operato da soggetti privati) per:
      a.1. aree con previsioni urbanistiche attuate alla entrata in vigore delle presenti norme:
         a.1.1. qualsiasi intervento di riorganizzazione delle aree in assenza di nuove costruzioni;
         a.1.2. interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia delle costruzioni esistenti;
         a.1.3. interventi di completamento;
         a.1.4. interventi di ristrutturazione urbanistica effettuati da soggetti pubblici su terreni di proprietà pubblica;
      a.2. aree con previsioni urbanistiche non attuate alla entrata in vigore delle presenti norme:
         a.2.1. attuazione di nuove previsioni urbanistiche da parte di soggetti pubblici su terreni di proprietà pubblica.
   b. previa approvazione di PUC per:
      b.1. aree con previsioni urbanistiche attuate alla entrata in vigore delle presenti norme: interventi di ristrutturazione urbanistica effettuati da operatori privati;

---

[167] Comprese barche, carrelli, ecc.

[168] Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità*", articolo 9

b.2. aree con previsioni urbanistiche non attuate alla entrata in vigore delle presenti norme: attuazione di nuove previsioni urbanistiche da parte di operatori privati.

3. Interventi

1. Ferme restando le disposizioni di cui alle Parti Seconda e Terza[169] delle presenti norme e le eventuali, ulteriori, disposizioni di dettaglio dettate dalla Parte Quarta[170] e dalle schede norma[171] del POI, sugli edifici esistenti che ricadono nelle aree per servizi pubblici di interesse locale sono consentiti gli interventi previsti dalla Classificazione del patrimonio edilizio esistente di sui alla Parte Prima, Titolo Secondo, delle presenti norme.
2. Fermi restando i requisiti progettuali di cui al successivo articolo 4.2.2, l'edificabilità nelle suddette aree è definita in ragione delle esigenze funzionali atte a garantire la massima qualità prestazionale delle attrezzature e dei servizi, secondo quanto previsto dall'articolo 1.1.4, punto 2.4, delle presenti norme.
3. Ove non diversamente disposto e ferma restando la sussistenza dei requisiti di legge, è sempre consentito il passaggio tra le sottocategorie si cui al precedente punto 1.4 senza che ciò comporti variante urbanistica.

4. Interventi consentiti nelle more di attuazione delle previsioni del POI

1. Nelle more di attuazione delle previsioni del POI, nelle aree per standard di nuova previsione non è consentito:
   a. alterare in modo significativo la morfologia del terreno;
   b. realizzare nuove costruzioni o nuovi impianti (compresi quelli sportivi).
2. Sugli edifici legittimi esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria volti a garantirne l'uso e la sussistenza.
3. Ogni intervento privato, che interessi le aree per standard di nuova previsione, è comunque subordinato a un atto unilaterale d'obbligo, con il quale il soggetto attuatore si impegna, per sé e per i propri aventi causa, a rinunciare al plus valore delle aree derivante dagli interventi effettuati dopo l'entrata in vigore del POI.

5. Accesso ai lotti privati

1. A seguito dell'attuazione delle previsioni di cui al presente articolo, i passaggi esistenti che garantiscono accesso ai lotti privati, altrimenti interclusi, possono essere mantenuti nella ubicazione esistente, ovvero in altra ritenuta più idonea dalle parti, previa stipula di apposita convenzione (o atto unilaterale d'obbligo), registrata e trascritta a cura e spese del soggetto interessato, che regoli il regime giuridico del suolo, le modalità di manutenzione e, se del caso, la realizzazione delle opere.

Articolo 4.2.2. Dotazioni minime di aree per servizi pubblici di interesse locale

1. Definizione

---

[169] Parte Seconda "*Tutela dell'integrità fisica del territorio*", Parte Terza "*Tutela dei caratteri qualitativi del territorio*"
[170] Parte Quarta "*Disciplina delle trasformazioni e delle funzioni del territorio"*
[171] *Territorio rurale - nuovi impegni di suolo non urbanizzato: schede norma, Territorio urbanizzato – aree di completamento urbano: schede norma, Territorio urbanizzato: aree di trasformazione urbana: schede norma*

1. Sono le dotazioni minime di aree per servizi pubblici di interesse locale (standard) perviste dal POI, articolate nelle sottocategorie di cui al precedente articolo 4.2.1, che non possono essere inferiori a quanto previsto nei punti che seguono in relazione alle diverse tipologie di insediamento.

2. Quantità

1. Insediamenti a prevalente carattere residenziale (R): la dotazione minima è pari a 24 mq/abitante insediato o insediabile, di norma così ripartiti:

a. 4,50 mq/abitante di aree per l'istruzione (AS);
b. 2,50 mq/abitante di aree per attrezzature di interesse comune (A);
c. 12,00 mq/abitante di aree per il verde (V);
d. 5,00 mq/abitante di aree per parcheggi (P).

A tali fini si assume che, come specificato all'articolo 4.1.9, punto 3, ad ogni abitante insediato o insediabile corrisponda una SE convenzionale di 35 mq.

2. Insediamenti a prevalente carattere artigianale e industriale (I), nonché commercio all'ingrosso e depositi (CI): la dotazione minima è pari al 10% della superficie territoriale destinata a tali insediamenti.

3. Insediamenti a prevalente carattere commerciale (CD) e direzionale (D) e turistico – ricettiva (T): la dotazione minima è pari a 80 mq/100 mq di SE, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi pubblici. Tale quantità può essere ridotta, fino alla metà, nei tessuti TS1 e TS2 di cui all'articolo 1.2, assimilati alle zone A di cui al DM 1444/1968[172], nonché nei tessuti TR1, TR2, TR3, TR4, TR5, TR6, TR7, assimilati alle zone B.

4. Le aree suddette, in presenza di dimostrata impossibilità fisica a realizzarle in loco o nelle immediate vicinanze e previo apposito atto motivato da parte del Responsabile del procedimento, possono essere monetizzate.
La suddetta monetizzazione, definita con apposito Regolamento comunale, deve essere richiesta dall'interessato unitamente al titolo abilitativo contenente uno specifico elaborato che:

a. descriva e quantifichi le aree per standard richieste dal POI in relazione all'intervento proposto;
b. dimostri l'impossibilità di reperire le suddette aree in loco.

Articolo 4.2.3. Requisiti progettuali per le aree destinate a servizi pubblici di interesse locale

1. Definizione

1. Sono requisiti di base da rispettare nella progettazione delle aree destinate a servizi pubblici di interesse locale.
2. Sono requisiti di carattere generale o riferiti alle singole categorie funzionali.

---

[172] Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, "*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o ai parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della Legge 6 agosto 1967, n. 765*"

3. Ferme restando le presenti norme, i caratteri costruttivi degli edifici e degli spazi aperti seguono gli appositi capitolati prestazionali predisposti dalla Amministrazione Comunale.

2. Requisiti di carattere generale

1. Ferme restando le Parti Seconda e Terza delle presenti norme, i progetti relativi alle aree per servizi di interesse locale rispettano le disposizioni che seguono:
    1. norme sovra ordinate, di qualsiasi tipologia, che regolano le aree e le attività interessate dall'intervento[173];
    2. coerenza e raccordi paesaggistici, ambientali e urbanistici con il contesto territoriale di riferimento;
    3. indice RIE ≥ 4,5;
    4. distanze dai confini: come da D.M. n. 1444/1968[174];
2. I progetti sono inoltre predisposti in modo da assicurare prioritariamente le seguenti prestazioni:
    a. connessioni dirette con la rete dei percorsi ciclopedonali;
    b. raccordi con la rete del trasporto pubblico locale, privilegiando percorsi pedonali su sede protetta;
    c. accessibilità per tutti gli utenti, evitando barriere architettoniche per i soggetti diversamente abili;
    d. messa a dimore di alberi, nelle specie definite dal REC, in aiole di larghezza minima pari a 1,50 ml;
    e. verde interno concepito, per quanto possibile, come parte del sistema del verde urbano, privilegiando, a parità di prestazioni ambientali, la continuità delle specie e del sesto di impianto lungo le strade e gli spazi pubblici.

3. Requisiti per le diverse categorie funzionali

1. Aree per l'istruzione (AS):
    a. privilegiare l'adeguamento alle norme vigenti in materia antisismica e di riqualificazione energetica degli edifici esistenti;
    b. concepire gli edifici scolastici fortemente connessi agli spazi verdi, interni ed esterni all'area di intervento, riconoscendo ad essi funzioni ambientali e ricreative, oltre che ornamentali;
    c. favorire l'utilizzazione plurima degli spazi, soprattutto sportivi (palestre, ecc.), da parte di altre tipologie di utenti, in modo da massimizzarne l'utilità pubblica;
    d. parcheggi: dimensionare il numero dei posti auto, secondo le disposizioni di legge, all'interno o nell'immediato intorno delle attrezzature scolastiche, individuando, in questo caso, appositi spazi dedicati;
    e. rastrelliere per biciclette: prevedere sempre, all'interno delle aree per l'istruzione, apposite rastrelliere per biciclette nella misura minima di 20 mq/area scolastica fino alla scuola secondaria di primo grado e di 1 stallo/20 studenti nelle scuole secondarie di secondo grado.

---

[173] Norme igienico-sanitarie, di sicurezza, di prevenzione incendi, antisismiche, di superamento delle barriere architettoniche, ecc.

[174] Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, già citato

2. Aree per attrezzature di interesse comune (AC):
   a. per migliorare la qualità del servizio è consentito, anche ai soggetti privati, l'inserimento di attività commerciali di somministrazione di alimenti e bevande (CD3) nelle aree per attrezzature di interesse comune AC1, AC2, AC3, AC4, AC5, AC6 e AC10 entro il limite del 20% della SE e comunque per una superficie non superiore a 200 mq;
   b. attrezzature cimiteriali (AC7): previo parere favorevole della ASL e sulla base di un apposito Regolamento Comunale:
      - nelle aree prossime alle attrezzature cimiteriali (AC7) e sulla base di un apposito Regolamento comunale è consentita, previo parere favorevole della ASL, l'installazione di chioschi dediti alla vendita di piante, fiori e/o oggetti funebri;
      - nelle aree per attrezzature cimiteriali (AC7) è consentita, previo parere favorevole della ASL, la realizzazione di un cimitero per animali di affezione.

3. Aree per il verde (V):
   a. per ottimizzare la pianificazione e la gestione delle aree destinate a verde pubblico, l'Amministrazione Comunale provvede alla predisposizione di un Piano del verde, a partire dal quale persegue obiettivi di:
      - razionalizzazione ed efficienza nell'uso delle risorse (risorsa idrica, spese di manutenzione, ecc.);
      - riduzione nell'uso delle sostanze chimiche;
      - riduzione quantitativa dei rifiuti prodotti.
   b. nelle aree attrezzate per lo sport (V2) è consentito:
      - realizzare strutture di servizio alle attività sportive (spogliatoi, magazzini, ecc.);
      - realizzare coperture stagionali o permanenti degli impianti sportivi;
      - sulla base di un apposito Regolamento comunale: installare chioschi per la somministrazione di alimenti e bevande (CD3) ad opera di soggetti privati.
   c. le aree per orti sociali (V3) sono oggetto di progettazione unitaria e vengono assegnate ~~in diritto di superficie~~ previa stipula di apposite convenzioni; al loro interno, sulla base di un apposito Regolamento comunale, è consentita l'installazione di manufatti in legno, coordinati e per quanto possibile aggregati, per il deposito degli attrezzi.

4. Aree per i parcheggi (P):
   a. la superficie unitaria degli stalli per le auto, comprensiva degli spazi di manovra e delle aree verdi di corredo non può essere inferiore a 30 mq/stallo (a fronte di spazi di manovra esistenti, la superficie unitaria degli stalli non può essere inferiore a ~~12,50~~ 15,00 mq/stallo);
   b. nelle aree per i parcheggi (P) devono essere previsti:
      - spazi dedicati alla sosta delle biciclette, attrezzati con apposite rastrelliere, nella misura di almeno 1 posti biciclette/10 posti auto;
      - colonnine a consumo di ricarica elettrica in misura adeguata al fabbisogno e secondo le disposizioni di legge;
      - nei parcheggi con superficie superiore a 150 mq devono essere previsti alberi d'alto fusto, scelti tra le specie definite dal REC, nella misura minima di 1 albero/4 stalli,

sistemati in aiole di larghezza minima pari a 1,50 ml, ubicate lungo i bordi del parcheggio e comunque tra file contrapposte di stalli; ove a copertura degli stalli fossero installate pensiline fotovoltaiche, i suddetti alberi possono trovare collocazione in un'apposita area adiacente o interna al parcheggio.

c. apposite aree per parcheggi, aggiuntive rispetto agli standard minimi di cui al precedente articolo 4.2.2, possono essere destinati alla sosta dei camper e dei veicoli ricreazionali[175]; tali aree ~~devono~~ possono essere dotate di impianto di adduzione idrica e di smaltimento reflui, ~~nonché di~~ colonnine per la ricarica elettrica e altri servizi in quanto necessari ~~a pagamento~~.

Articolo 4.2.4. Aree per servizi privati di interesse locale

1. Definizione

1. Sono aree destinate ad attrezzature e servizi privati di rilevanza locale, che integrano le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici.

2. Sono articolate nelle stesse categorie e sottocategorie, ove applicabili, delle aree per servizi pubblici di interesse locale di cui al precedente articolo 4.2.1 e sono individuate dagli elaborati grafici del POI con le stesse sigle seguite dalla lettera **P** (privato): **ASP** (aree per l'istruzione privata), **ACP** (aree per attrezzature di interesse comune private), **VP** (aree per il verde privato), **PP** (aree per i parcheggi privati).

2. Modalità di attuazione

1. Al loro interno l'attuazione degli interventi è riservata ai soggetti privati, che possono stipulare una apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale ai sensi del successivo punto 3.3.

2. Gli interventi di trasformazione si attuano:

a. con intervento diretto in presenza di:

a.1. aree con previsioni urbanistiche attuate alla entrata in vigore delle presenti norme:

- qualsiasi intervento di riorganizzazione delle aree in assenza di nuove costruzioni;
- interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia relativi a costruzioni esistenti.

a.2. aree con previsioni urbanistiche non attuate alla entrata in vigore delle presenti norme:

- attuazione di nuove previsioni urbanistiche che non comportino nuove edificazioni, ovvero, che pur comportando nuove edificazioni, non comportino modifiche alle opere di urbanizzazione.

b. previa approvazione di PA o PUC per:

b.1. aree con previsioni urbanistiche attuate alla entrata in vigore delle presenti norme:

- interventi di ristrutturazione urbanistica;

b.2. aree con previsioni urbanistiche non attuate alla entrata in vigore delle presenti norme:

- interventi che comportano nuove edificazioni e/o modifiche alle opere di urbanizzazione.

[175] Comprese barche, carrelli, ecc.

3. Interventi consentiti

1. Ferme restando le disposizioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme e le eventuali, ulteriori, disposizioni di dettaglio dettate con riferimento a specifiche aree dalle schede norma del POI[176], nelle aree per servizi privati di interesse locale vigono le seguenti disposizioni di carattere generale:

a. tutti gli interventi: sono subordinati al rispetto dei requisiti di carattere generale e, ove applicabili, specifici per le diverse categorie funzionali di cui all'articolo 4.2.3, punti 2 e 3;
b. edifici esistenti: sono consentiti gli interventi previsti dalla Classificazione del patrimonio edilizio esistente di cui alla Parte Prima, Titolo Secondo, delle presenti norme;
c. aree per le scuole di base (**ASP**):
    - indice RIE ≥ 4 (nuove costruzioni);
    - altezza costruzioni: due piani fuori terra;
    - dotazione di parcheggi: sosta stanziale 1mq/10 mc di volume virtuale[177] (in presenza di interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, di nuova costruzione e comunque comportanti un consistente incremento di carico urbanistico: sosta di relazione 1 mq/5 mq SE[178].
d. aree per le attrezzature di interesse comune (**ACP**):
    - indice RIE ≥ 4 (nuove costruzioni);
    - altezza costruzioni: due piani fuori terra;
    - dotazione di parcheggi: sosta stanziale 1mq/10 mc di volume virtuale[179] (in presenza di interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, di nuova costruzione e comunque comportanti incremento di carico urbanistico: parcheggi per la sosta di relazione definiti dal progetto o dal piano urbanistico di dettaglio in relazione ai frequentatori previsti nei momenti di picco e preventivamente concordati con il Responsabile del procedimento, ferme restando le dotazioni disposte dalla normativa nazionale e regionale).

d.1. aree per il verde privato di uso pubblico (**VP**):
    - rapporto di copertura: 5% (verde attrezzato per il gioco e lo sport: 20%);
    - densità arborea: almeno 50 alberi di alto fusto/ettaro;
    - altezza costruzioni: un piano fuori terra;
    - dotazione di parcheggi (in presenza di verde attrezzato per il gioco e per lo sport): definiti dal progetto o dal piano urbanistico di dettaglio in relazione ai frequentatori previsti nei momenti di picco e preventivamente concordati con il Responsabile del procedimento, ferme restando le dotazioni disposte dalla normativa nazionale e regionale.

---

[176] *Territorio rurale - nuovi impegni di suolo non urbanizzato: schede norma* e *Territorio urbanizzato: aree di trasformazione urbana: schede norma*

[177] Per volume virtuale si intende quello ottenuto moltiplicando la superficie coperta dell'edificio (SC), ovvero la superficie edificata/edificabile dell'unità immobiliare (SE), per un'altezza di 3,50 ml

[178] DM 11.04.2013, MIUR, *Norme tecniche-quadro:* 1 mq di parcheggio ogni 5 mq di superficie lorda edificata, con 25 mq/posto auto

[179] Per volume virtuale si intende quello ottenuto moltiplicando la superficie coperta dell'edificio (SC), ovvero la superficie edificata/edificabile dell'unità immobiliare (SE), per un'altezza di 3,50 ml

d.2. <u>aree per il verde privato con funzioni ambientali (**VPA**)</u>;

- valgono le disposizioni di cui al successivo punto 4.1 del presente articolo

e. <u>aree per i parcheggi (**PP**)</u>

- rapporto di copertura parcheggi a raso: 5%
- altezza costruzioni: un piano fuori terra:
- densità arborea: almeno 1 alberi di alto fusto/4 stalli.

2. Fermo restando il rispetto dei parametri di cui al precedente punto 1, nelle aree per le scuole e per le attrezzature, così come nelle aree per il verde, è consentita la realizzazione di piscine o altre attrezzature sportive secondo le modalità definite dal REC.

3. Previa stipula di una apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale di validità pari ad almeno 20 anni, che regoli, in particolare, le modalità di attuazione delle opere, le modalità di gestione delle attrezzature e dei servizi, le garanzie per la loro fruizione pubblica, le competenze sulla manutenzione e la permanenza dell'interesse pubblico nel tempo, le aree per servizi privati sono equiparate alle aree per servizi pubblici che ospitano le corrispondenti categorie funzionali e al loro interno sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 4.2.1, punto 3.

4. Disposizioni relative a specifici servizi

1. <u>Aree per il verde privato con funzioni ambientali</u>

1. Sono aree che assolvono funzioni ambientali, soprattutto negli ambiti urbani, contribuendo a regolare gli effetti del microclima, a favorire l'infiltrazione delle acque di pioggia nel sottosuolo, a mitigare l'inquinamento delle varie matrici ambientali (aria, acqua, suolo), a sostenere ed arricchire la biodiversità, a consentire attività individuali, legate al giardinaggio e alle piccole coltivazioni, che garantiscono una diversificazione della scenografia urbana. Nelle aree per il verde privato con funzioni ambientali non sono consentite costruzioni stabili di alcun tipo. È invece consentita l'installazione di piccoli manufatti in legno, che, ai sensi delle LR 65/2014, costituiscono opere prive di rilevanza edilizia[180] a condizione di soddisfare tutti i seguenti requisiti:

a. siano realizzati completamente in legno, senza presupporre alcuna parte in muratura;
b. siano semplicemente appoggiati a terra ed eventualmente ancorati, senza presupporre opere di fondazione, basamenti o altre opere in muratura;
b. non alterino in modo permanente la morfologia dei luoghi, né tanto meno i caratteri storicizzati del paesaggio;
c. siano utilizzati esclusivamente come rimessaggio di attrezzi per la manutenzione del fondo, essendo vietato qualsiasi altro loro uso, con particolare riguardo per gli usi abitativo, ricreativi, artigianali e commerciali, se pure a titolo temporaneo o saltuario.

2. L'installazione dei suddetti manufatti, fatte salve le competenze delle commissioni consultive comunali e degli enti preposti alla tutela dei vincoli, è consentita a condizione che non esistano già, nel fondo interessato, costruzioni stabili o precarie utilizzabili allo stesso scopo e a condizione che le eventuali consistenze abusive esistenti vengano preventivamente rimosse.

3. La superficie dei suddetti manufatti è determinata in funzione della superficie dell'area destinata a verde privato, che risulti nella disponibilità del richiedente sulla base dei seguenti parametri:

---

[180] Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65, "*Norme per il governo del territorio*", articolo 137

a. superficie fino a 100 mq: fino a 4,00 mq
b. superficie compresa tra 100 e 1.000 mq: fino a 6 mq di SE
c. superficie superiore a 1.000 mq fino a 8 mq di SE

2. Aree per i parcheggi privati

1. I parcheggi privati, a meno di specifiche disposizioni relative a determinate aree, sono da intendersi ~~sempre~~ a raso, ovvero ricavati ai piani terra degli edifici, nei tessuti urbani TS1 e TS2. Negli altri tessuti urbani sono consentiti parcheggi interrati o seminterrati che non interessino gli edifici ricadenti nelle classi 1 e 2[181], comprensivi delle pertinenze. Nel territorio rurale sono consentiti parcheggi interrati solo dove la morfologia del terreno, allo stato attuale, ne consenta la copertura integrale, mantenendo libero il solo fronte di ingresso. ~~La superficie unitaria degli stalli, comprensiva degli spazi di manovra e delle aree verdi di corredo, non può essere inferiore a 30 mq/stallo (a fronte di spazi di manovra esistenti, la superficie unitaria degli stalli non può essere inferiore a 12,50 mq/stallo).~~

2. Oltre che nelle aree specificatamente individuate dagli elaborati grafici del POI, la realizzazione di parcheggi privati, ove consentito dalle disposizioni di cui alla Parte Quarta, Titolo primo, Capo III, Sezione A delle presenti norme, è ammessa preferenzialmente nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti, anche a servizio di unità immobiliari ubicate in altri lotti, nel rispetto delle seguenti dotazioni minime:

Destinazione d'uso	*Parcheggi privati: sosta stanziale e di relazione*
residenziale	1mq/10mc, con un minimo di 1 posto auto/unità immobiliare
artigianale e industriale	1 mq/10 mc di volume virtuale[182], con un minimo di 1 posto auto/unità immobiliare
commerciale al dettaglio[183]	sosta stanziale: 1 mq/10 mc di volume virtuale[184], oltre spazi di parcheggio temporaneo mezzi movimentazione merci; sosta di relazione: 1 mq/mq di superficie di vendita (esercizi di vicinato) o di somministrazione, ovvero 1,5 mq/mq di superficie di vendita (medie strutture di vendita) o di somministrazione[185] oltre 1 mq/mq di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico destinate ad attività complementari a quella commerciale, esclusi corridoi, atri, percorsi di collegamento e spazi collettivi dei centri commerciali.

[181] Articolo 1.2.2. "Edifici fondativi dell'identità storico culturale – Classe 1" e Articolo 1.2.3. "Edifici rappresentativi dell'identità storico-culturale – Classe 2"

[182] Per volume virtuale si intende quello ottenuto moltiplicando la superficie coperta dell'edificio (SC), ovvero la superficie edificata/edificabile dell'unità immobiliare (SE), per un'altezza di 3,50 ml

[183] Agli esercizi commerciali al dettaglio sono associati gli esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande

[184] Idem

[185] La dotazione di parcheggi per la sosta di relazione di esercizi che somministrano al pubblico alimenti e bevande è assimilata a quella degli esercizi commerciali: 1 mq/mq di superficie di somministrazione, allorché questa sia < 300 mq; 1,5 mq/mq di superficie di somministrazione, allorché questa sia > 300 mq.

	Le superfici a parcheggio localizzate in superficie sono equipaggiate con 1 albero di alto fusto/100 mq di parcheggio.
turistico-ricettiva	sosta stanziale: 1mq/10mc sosta di relazione: 1 posto auto/camera
direzionale	1 mq/10 mc, con un minimo di 1 posto auto/unità immobiliare
servizi privati	sosta stanziale: 1 mq/10 mc sosta di relazione: in relazione al servizio espletato nel rispetto delle norme vigenti e comunque con un minimo di 1 posto auto/unità immobiliare
commerciale all'ingrosso e depositi	1 mq/10 mc di volume virtuale[186], oltre spazi di parcheggio temporaneo mezzi movimentazione merci

3. Ove le condizioni locali non ne permettano la realizzazione, i parcheggi privati possono essere realizzati nelle vicinanze dell'unità immobiliare interessata dagli interventi e comunque:

- parcheggi per la sosta stanziale (tutte le destinazioni d'uso): entro un raggio di ~~50~~ 300 ml in linea d'aria, misurati dall'ingresso dell'unità immobiliare di riferimento;
- parcheggi per la sosta di relazione (strutture commerciali e turistico-ricettive): entro un raggio di ~~20~~ 150 ml in linea d'aria, misurati dall'ingresso dell'unità immobiliare di riferimento.

4. La superficie unitaria degli stalli non può essere inferiore a:

- parcheggi a raso a servizio di attività aperte al pubblico: 30 mq/stallo comprensiva degli spazi di manovra e delle aree verdi di corredo (a fronte di interventi di recupero e di spazi verdi e di manovra esistenti, la superficie minima non dovrà essere inferiore a 15,00 mq/stallo).
- parcheggi interrati o seminterrati: 25 mq/stallo comprensiva degli spazi di manovra (a fronte di interventi di recupero e/o di spazi di manovra esistenti, la superficie minima non dovrà essere inferiore a 15,00 mq/stallo).

6. Mutamento delle destinazioni d'uso

1. Non è consentito, se non previa specifica variante urbanistica, il mutamento della destinazione d'uso dei servizi privati di cui al presente articolo, se non all'interno delle stesse categorie funzionali di cui al punto 1.2 del presente articolo.

[186] V. sopra

PARTE QUARTA: "DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE FUNZIONI"

TITOLO SECONDO: "DISCIPLINA"

CAPO II: "TERRITORIO RURALE"

Articolo 4.3.1. Articolazione del territorio rurale

1. Definizione

1. Il territorio rurale comprende tutto il territorio esterno al territorio urbanizzato ed è classificato come *zona omogenea "E"* ai sensi del DM 1444/1968[187].

2. Finalità

2. Nel territorio rurale il POI, in coerenza con il PSI e nell'ottica dello sviluppo durevole, sostiene le attività agricole e forestali e persegue, al contempo, l'integrità fisica del territorio, la tutela attiva delle risorse naturali e storico-culturali, il benessere sociale ed economico della comunità locale. Persegue, in particolare, la tutela dei caratteri identitari del paesaggio e il rinnovo delle sue qualità ecologiche e formali secondo criteri di sostenibilità ambientale e di coerenza con le proprie caratterizzazioni storico-culturali.

3. Composizione

3. Il territorio rurale è costituito da:

a. *aree a prevalente carattere agricolo e forestale*: sono le aree destinate ad attività di coltivazione dei fondi, di selvicoltura e di allevamento, nonché alle relative attività complementari e connesse. Al loro interno, con utilizzo del patrimonio edilizio esistente non agricolo o deruralizzato nelle forme di legge, sono presenti e consentite attività diverse da quelle agricole, ma integrate e compatibili con le suddette aree, così come specificato all'articolo 4.3.4, punto 2, delle presenti norme.

   Al loro interno sono altresì presenti:

   a.1. aree a prevalente carattere insediativo: sono piccoli insediamenti in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale del quale costituiscono parte integrante. Si distinguono in:

   - nuclei storici: sorti generalmente lungo una strada di impianto storico e a partire da edifici di impianto storico con rilevante valore testimoniale;
   - nuclei rurali: sorti generalmente a partire da una qualche funzione pubblica intorno alla quale si sono strutturati.

   a.2. ambiti di pertinenza di insediamenti accentrati: sono ambiti rurali che mantengono strette relazioni paesaggistiche e funzionali con gli insediamenti accentrati e si distinguono in:

[187] Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, "*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o ai parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della Legge 6 agosto 1967, n. 765*"

- ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici: nei quali si riconoscono relazioni funzionali e percettive tra insediamento e contesto agrario;
- ambiti periurbani: nei quali si riconoscono connessioni ecologiche e fruitive tra insediamento e contesto agrario, nonché componenti caratteristiche del paesaggio rurale meritevoli di salvaguardia e di valorizzazione.

a.3. aree a destinazione estrattiva (ADE): sono aree di estrazione di minerali a cielo aperto individuate dal Piano regionale cave (PRC)[188].

Come specificato al successivo articolo 4.3.2, le *aree a prevalente carattere agricolo e forestale* sono articolate in ambiti rurali e disciplinate dal POI in funzione dei prevalenti caratteri paesaggistici riconosciuti dal PSI nel territorio rurale.

b. *nuovi impegni di suolo non urbanizzato:* sono le aree che, pure ubicate nel territorio rurale, sono suscettibili di nuova urbanizzazione attraverso gli interventi licenziati con parere favorevole dalla Conferenza di copianificazione del 31.08.2023.

[188] Deliberazione Consiglio Regionale 21 luglio 2020, n. 47, "*Piano Regionale Cave (PRC*)"

PARTE QUARTA: "DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE FUNZIONI"

TITOLO SECONDO: "DISCIPLINA"

CAPO II: "TERRITORIO RURALE"

SEZIONE A – AREE A PREVALENTE CARATTERE AGRICOLO E FORESTALE

Articolo 4.3.2. Ambiti rurali

1. Definizione

1 Il POI ripartisce le aree a prevalente carattere agricolo e forestale in ambiti rurali, che derivano dalla ripartizione del territorio rurale effettuata dal PSI attraverso le unità di paesaggio.

2. Attraverso gli ambiti rurali il POI definisce, conseguentemente, disposizioni differenziate per il territorio rurale in funzione dei caratteri paesaggistici così riconosciuti, integrando le disposizioni per la tutela dell'integrità fisica del territorio, di cui alla Parte Seconda[189] delle presenti norme, e le disposizioni per la tutela dei caratteri qualitativi del territorio, di cui alla Parte Terza[190].

3. Gli ambiti rurali sono individuati dagli elaborati grafici del POI *"Territorio rurale: disciplina delle trasformazioni"* attraverso apposite sigle e campiture.

2. Indieviduazione degli ambiti rurali

1. Gli ambiti rurali che ripartiscono le aree a prevalente carattere agricolo e forestale sono:

a. Aree di fondovalle (01): comprendono le aree alluvionali di fondovalle dell'Arno, della Sieve e dei relativi affluenti minori, percorse dalle principali infrastrutture di collegamento (strade, ferrovia) e interessate dalla presenza dei principali centri abitati. In alcuni casi si assiste alla crescita di conurbazioni lineari tendenzialmente continue (Sieci – Pontassieve - S. Francesco - Stentatoio), al cui interno assumono particolare rilevanza ecologica i corridoi longitudinali di vegetazione ripariale e i varchi trasversali a tendenziale rischio di chiusura (Sieci-Pontassieve; S. Francesco-Stentatoio). Gli usi agricoli, all'interno di un paesaggio agrario fortemente semplificato e destrutturato, vedono la presenza prevalente di seminativi (asciutti e irrigui), nonché di sistemi colturali e particellari complessi in prossimità dei centri abitati e di colture legnose lungo la Sieve (vigne e olivi).

b. Colline della Val di Sieve (02): comprendono le aree collinari solitamente soggiacenti ai 400/450 metri slm, con l'eccezione dei settori nord orientali di Pontassieve (Acone) e di Pelago (Lucignano, Tosina) dove le quote si attestano intorno ai 600/650 metri slm. L'ambito, caratterizzato da una morfologia dolce (dove le coltivazioni interessano versanti più ripidi sono presenti terrazzamenti), presenta i caratteri tipici del paesaggio tradizionale della collina fiorentina, con un ecomosaico costituito da colture arboree (vigneti e oliveti), seminativi, boschi e gruppi arborei, vegetazione ripariale (lungo i corsi d'acqua minori),

[189] Parte Seconda: *Tutela dell'integrità fisica del territorio*

[190] Parte Terza: *Tutela dei caratteri qualitativi del territorio*

sistema insediativo di impianto storico (coloniche, ville, fattorie, castelli, pievi) su un fitto sistema viario costituito da antiche strade matrici e da una viabilità di impronta mezzadrile. La rilevante qualità del paesaggio storicizzato, per la quale l'ambito riveste un vero e proprio valore testimoniale, è minacciata dall'abbandono delle antiche tecniche colturali (coltura promiscua, sistemazioni idraulico agrarie, ecc.) e dalla forte specializzazione delle colture (vigneti e oliveti), con sistemazioni pressoché esclusive a rittochino: ne conseguono una forte semplificazione dei caratteri ecologici, colturali e figurativi, nonché una tendenziale predisposizione all'erosione dei suoli.

c. Colline di Monteloro (03): delimitate dai Torrente Montetrini e Sieci a E/NE, dal Fosso delle Falle a SO e dal crinale Monte Fanna – Colle Guadagni a O/NO, comprendono aree di bassa e media collina con quote generalmente comprese tra i 100/150 metri slm dei fondovalle e i 701 metri del Pratone. Vasta presenza di superfici boscate nei versanti più scoscesi e lungo tutto il crinale occidentale, dove è presente qualche prato relittuale di altura. I coltivi si concentrano nei bassi versanti meridionali, nel fondovalle di Montetrini e negli altipiani di Molteloro – Le Fonti – Montecchi – Trebbiolo, con prevalenza di vigneti in coltura specializzata, oliveti e seminativi. I vigneti occupano campi a maglia larga, con sistemazioni a rittochino e un'infrastrutturazione ecologica presente lungo il bordo dei campi che, sovente, si lega a gruppi arborei più o meno estesi. Monteloro costituisce l'unico insediamento accentrato, sorto in prossimità dell'omonimo castello e della pieve, sul crinale che separa la valle delle Falle da quella delle Sieci. Vi ricadono numerose emergenze architettoniche sparse, tra cui il Monastero di Gricigliano, Villa Le Fonti, Villa Montecchi, Fattoria Il Poggiolo.

d. Rilievi di Poggio Ripaghera e di Monte Giovi (04): comprendono le aree di alta collina e montagna con versanti ripidi alle quote più elevate che occupano tutto il settore settentrionale del Comune di Pontassieve e che separano il Mugello dalla Val di Sieve, con le cime di Poggio Ripaghera (912 m), Poggio Abetina (857 m), Monte Rotondo (773 m), Monte Giovi (992 m), Poggio Panche (749 m). Prevalente copertura con boschi di latifoglie decidue ad alto valore ecologico e con capacità di contenere il deflusso superficiale alimentando la falda freatica. Nel settore orientale, intorno a Cintoia, Colognole e lungo i versanti meridionali di Poggio alla Croce sono presenti estese coltivazioni arboree (viti e olivi), con colture specializzate spesso terrazzate, ma prive di adeguata infrastrutturazione ecologica. Unici aggregati di origine storica sono Colognole e Vicoferaldi, che si sviluppano a partire da pievi e case rurali intorno a imponenti dimore storiche: tra le due località e lungo i versanti meridionali che scendono verso la Sieve è presente un insediamento sparso di impianto storico che diventa invece episodico nel settore centrale e occidentale dell'ambito. Sul versante orientale di Monte Giovi, all'interno della copertura boschiva, permangono le burraie, piccole costruzioni settecentesche già utilizzate per la produzione del burro e dei latticini, con vasche refrigerate da un sistema di canalette alimentate da sorgenti e corsi d'acqua secondari. Nel settore occidentale, a monte di Santa Brigida, sorge il Santuario della Madonna del Sasso della fine del XV secolo.

L'area di Santa Brigida, Valle dell'Inferno e Poggio Ripaghera, già ANPIL, ricade in parte tra i Siti di Natura 2000 quale Zona Speciale di Conservazione (ZSC) e presenta rilevanti valori naturalistici e ambientale (vi cresce in forma spontanea il Cisto Laurino).

e. Rilievi della Consuma (05): comprende aree di alta collina e montagna, tutte interne al Comune di Pelago, che a partire da quote intorno ai 350/450 metri slm (subito a monte di Diacceto, Pelago e Paterno) si spingono fin oltre i 1.000 metri slm della Consuma. La copertura forestale è assolutamente prevalente, con boschi di latifoglie decidue e rimboschimenti di conifere, che svolgono importanti funzioni ecologiche quali nodi forestali primari, alternati a prati e pascoli di media montagna sporadici e residuali. I coltivi sono concentrati intorno ai pochi insediamenti di origine storica, con seminativi e oliveti che spesso necessitano di sistemazioni terrazzate con muri a secco stante l'acclività dei versanti. Prati e coltivi assumono particolare importanza, oltre che per ragioni socio-economiche, per ragioni ecologiche e paesaggistiche, quali interruzioni della continuità forestale a garanzia della biodiversità. L'insediamento di matrice storica è aggregato intorno a una pieve o sparso e assai rarefatto. I principali centri abitati sono quelli di Borselli e Consuma, mentre borghi minori sono quelli di Ferrano e Raggioli.

Articolo 4.3.3. Operatori agricoli

1. Definizione

1. Ai fini delle presenti norme, per operatori agricoli si intendono i soggetti che, a vario titolo, svolgono attività di coltivazione dei fondi, di selvicoltura e di allevamento.

2. Ripartizione

1. I suddetti operatori agricoli ~~sono ripartiti in tre categorie sulla base dei caratteri distintivi di seguito descritti~~ agiscono in qualità di:

a. Aziende agricole produttive: sono aziende agricole, in possesso di tutti i ~~requisiti~~ presupposti giuridici e condotte da un imprenditore agricolo ai sensi del codice civile art. 2.135, che mantengono in coltura le superfici fondiarie minime di cui al DPGR 63/R/2016[191] ~~una superficie agricola utilizzata (SAU) non inferiore a una unità colturale, così come definita al successivo punto 4,~~ e che hanno i requisiti per la presentazione del Programma aziendale;
b. Aziende agricole minime: sono aziende agricole, in possesso di tutti i presupposti giuridici e condotte da un imprenditore agricolo ai sensi del codice civile art. 2.135, ma che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del Programma aziendale~~;~~
c. Operatori dell'agricoltura amatoriale: sono soggetti ~~privati~~ che svolgono attività agricola e/o di allevamento a livello amatoriale e/o per autoconsumo e che comunque non rientrano nelle due categorie precedenti.

[191] Regolamento 25 agosto 2016, n. 63/R, "Regolamento di attuazione dell'articolo 84 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale", articolo 5 "Supoerfici fondiarie minime"

Articolo 4.3.4. Attività consentite

1. Definizione

1. Nelle aree a prevalente carattere agricolo e forestale sono consentite le attività agricole (A1) e le attività connesse all'agricoltura (A2), di cui all'articolo 4.1.4 delle presenti norme, nonché le funzioni compatibili di cui al successivo punto ~~3~~ 2 del presente articolo.

2. L'installazione di impianti fotovoltaici a terra con relativo utilizzo, riconducibile alle attività connesse all'agricoltura, è consentita all'imprenditore agricolo nel rispetto delle modalità definite dal PAER[192], Allegato 3, Scheda A3 "*Aree non idonee agli impianti fotovoltaici a terra*", ferma restando l'applicazione delle disposizioni di cui al decreto legislativo n. 199/2021[193], articolo 20, e al D.lgs n. 190/2024[194], articolo 12, e rispettive disposizioni attuative.

.

2. Funzioni compatibili

1. Le funzioni compatibili, di seguito indicate, sono consentite nei limiti previsti nel prosieguo delle presenti norme e sono esercitate da tutti i soggetti con utilizzo del patrimonio edilizio esistente non agricolo o preventivamente deruralizzato secondo le procedure di legge:

a. residenza non agricola (R), se già esistente ovvero ricavata attraverso il mutamento della destinazione d'uso degli edifici esistenti alle condizioni specificate dalle presenti norme. Entro il limite dei posti letto consentiti dalla vigente normativa regionale[195], nelle stesse unità immobiliari è possibile esercitare attività ricettive sotto forma di case e appartamenti per vacanza, esercizi di affittacamere, bed and breakfast, residenze d'epoca.
b. con riferimento alla LR 86/2016[196]:
   - strutture ricettive alberghiere (T1), nella tipologia degli alberghi, entro il limite di 50 posti letto/esercizio;
   - strutture ricettive extralberghiere (T6), nella tipologia di case per ferie, ostelli per la gioventù, rifugi escursionistici entro il limite dei 30 posti letto/esercizio;
   - centri di accoglienza e di informazione turistica, centri di promozione turistica (T8).
c. attrezzature di interesse comune, pubbliche e private (A, AP), con particolare riguardo per quelle didattiche, culturali, ricreative, religiose, promozionali del territorio e dei suoi prodotti, sportive che presuppongano attività prevalentemente all'aperto, nonché compatibili con l'ambiente e il paesaggio (trekking, escursionismo, ippoturismo, ecc.);
d. aree verdi, pubbliche e private (V, VP);
e. parcheggi, pubblici e privati (P, PP)
f. commercio, in esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 mq (CD1);
g. empori polifunzionali[197] con superficie di vendita non superiore a 300 mq (CD1);

---

[192] Deliberazione Consiglio Regionale 11 febbraio 2015, n. 10, "*Piano ambientale ed energetico regionale (PAER)*"

[193] Decreto legislativo 8 novembre 2021, n°199, "*Attuazione della direttiva UE 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio dell'11 dicembre 2018 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili*"

[194] Decreto legislativo 25 novembre 2024, n. 190, "*Disciplina dei regimi amministrativi per la produzione di energia da fonti rinnovabili, in attuazione dell'articolo 26, commi 4 e 5, lettera b) e d), della legge 5 agosto 2022, n. 118*"

[195] Legge regionale 20 dicembre 2016, "*Testo unico del sistema turistico regionale*"

[196] Legge regionale 20 dicembre 2016, n. 86 "*Testo unico del sistema turistico regionale*", articoli 26, 55 e 58

[197] Legge regionale 23 febbraio 2018, n. 62, "*Codice del commercio*", articolo 25

h. artigianato di servizio (I2).

2. In presenza di una superficie di pertinenza, il mutamento della destinazione d'uso di edifici agricoli in favore delle suddette funzioni compatibili deve prevedere il mantenimento di una SE non inferiore al 2% di quella esistente (con un minimo di 8 mq e fino ~~ad almeno~~ a un massimo di 20 m) per la rimessa di attrezzi e di macchinari necessari alla manutenzione del terreno. La suddetta SE può essere ricavata anche nei volumi pertinenziali[198], ove consentiti.

3. Funzioni non compatibili

1. Fatte salve le attività legittimamente esistenti alla data di adozione delle presenti norme e ferme restando le ulteriori specificazioni relative a nuclei rurali e nuclei storici, ambiti di pertinenza dei nuclei storici e ambiti periurbani, nel territorio rurale non sono compatibili, né consentite, funzioni che, direttamente o indirettamente, producano impatti negativi sull'ambiente e sul paesaggio. In particolare:

a. I1, sedi per la produzione industriale di beni o servizi, con l'eccezione delle attività di trasformazione di beni agricoli e zootecnici, che sono invece ammesse;
b. C2, commercio in medie strutture di vendita;
c. CI, commercio all'ingrosso e depositi, ancorché all'aperto.

2. Sugli edifici che ospitano le attività di cui al precedente punto 3.1 sono consentiti gli interventi previsti dalla classificazione del patrimonio edilizio esistente, con le eventuali limitazione e/o specificazioni di cui alle Parti Seconda, Terza e Quarta delle presenti norme.

Articolo 4.3.5. Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale

1. Definizione

1 Il Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale ("Programma aziendale") è lo strumento presentato dall'imprenditore agricolo e ad uso delle aziende agricole produttive, di cui al precedente articolo 4.3.3, che consente di:

a. programmare gli interventi ambientali, agronomici, edilizi e le relative fasi di realizzazione;
b. dimostrare la necessità di nuove costruzioni agricole per le esigenze produttive del fondo;
c. individuare le costruzioni non più necessarie alla conduzione agricola del fondo, ~~per utilizzarle ai fini delle attività complementari e connesse all'agricoltura, ovvero~~ per modificarne la destinazione d'uso da agricola a non agricola.

2. Il Programma aziendale ha validità decennale, è disciplinato dalle norme regionali vigenti[199] e contiene, oltre agli elaborati previsti dalle suddette norme, la definizione motivata e la descrizione specifica delle opere di sistemazione ambientale di cui al successivo articolo 4.3.8.

2. Modalità

1. Il dimensionamento delle nuove costruzioni previste dal Programma aziendale deve essere determinato tenendo conto dell'obbligo di procedere prioritariamente al riutilizzo, anche previo trasferimento di volumetrie, ove non precluso, di eventuali annessi agricoli in disuso presenti nei terreni di proprietà dell'azienda richiedente.

---

[198] Vedi articolo 1.1.4 delle presenti norme

[199] Legge regionale 65/2014, articolo 74

2. L'attuazione del Programma aziendale è garantita da una apposita convenzione (o atto unilaterale d'obbligo) registrata e trascritta a cura del richiedente, che prevede specifiche penali, a carico di quest'ultimo, in caso di inadempienza. Dette penali non devono essere inferiori al maggior valore determinato dalla inadempienza.
3. Ai sensi delle vigenti norme regionali il Programma aziendale assume valore di PA allorché preveda interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti la perdita della destinazione d'uso agricola[200]. Il Programma aziendale assume altresì valore di PA qualora (devono sussistere entrambe le condizioni):

a. preveda la realizzazione di nuove costruzioni con SE complessiva superiore a 300 mq o il trasferimento di costruzioni con SE di pari entità (i limiti suddetti si riferiscono anche a costruzioni interrate o semi interrate);
b. interessi i beni culturali e i beni paesaggistici di cui agli articoli 3.2.1 e 3.2.2 delle presenti norme.

4. Non sono tenute alla presentazione del Programma aziendale le aziende agricole che effettuino gli interventi di cui alla LR 65/2014, articolo 71, sugli edifici agricoli esistenti, ~~a condizione che tali interventi non comportino un~~ con possibilità di incremento delle unità residenziali abitative, ove già esistenti nell'edificio, purché con una SE minima di 80 mq.
5. In assenza di Programma aziendale sono consentiti i manufatti aziendali permanenti di cui al DPGR 63R/2016, articolo 3, nonché gli interventi per la realizzazione di piscine e di impianti sportivi (nei limiti di cui al successivo articolo 4.3.6).

Articolo 4.3.6. Aree di pertinenza edilizia e aree di pertinenza agricola

1. Definizione

1. Ai fini delle presenti norme, le aree di pertinenza degli edifici che ricadono nelle aree a prevalente funzione agricola e forestale si distinguono in:

a. "aree di pertinenza edilizia": sono le aree intimamente connesse all'edificio, che mantengono con questo rapporti di contiguità fisica, di complementarietà funzionale, di relazione evidente negli assetti e negli arredi. Tali aree, pur fisicamente distinguibili, condividono la destinazione d'uso dell'edificio di riferimento e di norma, rispetto a questo, non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto. Comprendono le aie, i cortili, i giardini, gli spazi per la sosta veicolare e, più in generale, gli spazi che assolvono a un ruolo di corredo e/o di integrazione funzionale dell'edificio principale, valorizzandolo e rendendone più agevole l'uso;
b. "aree di pertinenza agricola": sono le aree che, ai sensi della legislazione vigente, sono legate all'edificio ex-agricolo da rapporti convenzionali per la realizzazione delle opere di sistemazione ambientale, di cui all'articolo 4.3.8, e che comunque si configurano, fisicamente e funzionalmente, distinte e separabili nei confronti dell'edificio principale di riferimento.

2. Interventi

[200] Idem

1. I progetti edilizi che comportano mutamento della destinazione d'uso degli edifici agricoli e, in generale, i progetti di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, riferiti a immobili con destinazione d'uso non agricola, devono:

a. definire il perimetro, la dimensione e la tipologia delle suddette pertinenze, che devono comunque essere ritagliate in coerenza al sistema dei segni, naturali e antropici, che caratterizzano la tessitura territoriale (corsi d'acqua, viabilità storica minore, salti morfologici, maglia dei campi, siepi, aree boscate, etc.);
b. attribuire ciascuna pertinenza a un edificio o a una unità immobiliare;
c. provvedere alle conseguenti variazioni catastali.

La sommatoria delle aree di pertinenza così individuate (agricole ed edilizie) deve coprire l'intera area di proprietà.

2. Ferme restando le specificazioni e/o le limitazioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme, nelle aree di pertinenza edilizia, sulla base di progetti unitari estesi all'intera area, è consentita, oltre alle sistemazioni estensive, la realizzazione degli interventi pertinenziali di cui all'articolo 1.1.4, punto 2.2, delle presenti norme, la creazione di orti, giardini e spazi per la sosta veicolare, nonché la realizzazione di accessi carrabili agli edifici di riferimento. ~~In tali aree~~ Nell'area pertinenziale di ogni edificio, allorché di superficie ≥ 2.000 mq e indipendentemente dalle unità immobiliari presenti, è altresì consentito realizzare, sulla base delle procedure e delle modalità definite dal REC, ~~è altresì consentita la realizzazione di~~ una piscina con superficie ≤ 50 mq, ~~di~~ un campo da tennis ~~e/o di~~ o altra attrezzatura sportiva consimile ad uso privato ~~per ogni edificio~~ ~~o complesso edilizio unitario~~. Qualora, per motivate esigenze di carattere paesistico e/o funzionale, la piscina - o l'attrezzatura sportiva - dovesse essere collocata all'esterno dell'area di pertinenza edilizia preesistente, l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata alle necessarie variazioni catastali.

3. Nelle aree di pertinenza edilizia è consentito realizzare piccoli manufatti con funzioni accessorie, non destinati alla permanenza di persone, così come definiti dalla LR 65/2014, articolo 137[201], compresi ricoveri per animali domestici o da cortile. La superficie coperta da tali manufatti non potrà superare l'1% della superficie pertinenziale con un massimo di 20 mq. Il REC definisce le modalità e le procedure per la realizzazione dei suddetti manufatti.

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

Articolo 4.3.7. Recinzioni

1. Definizione

1. Le recinzioni realizzate in rete con sostegni semplicemente infissi nel suolo senza opere murarie e quelle realizzate con staccionate in legno semplicemente infisse nel suolo, ove poste a delimitazione di giardini e spazi pertinenziali, costituiscono opere prive di rilevanza edilizia ai sensi della LR 65/2014[202]; esse sono pertanto consentite ove non specificatamente vietate dalle presenti norme con disposizioni relative a specifiche aree.

---

[201] Legge Regionale 65/2014, *Norme per il governo del territorio*, articolo 137 "Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia"
[202] Legge Regionale 65/2014, *Norme per il governo del territorio*, articolo 137 "Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia"

2. Le altre tipologie di recinzione sono invece soggette al rilascio di un apposito titolo abilitativo, definito dal REC congiuntamente ai loro caratteri costruttivi, e seguono la disciplina di cui al presente articolo.

2. Interventi

1. Onde garantire la continuità ecologica e paesaggistica delle aree a prevalente carattere agricolo e forestale, nel territorio rurale sono consentite solo recinzioni finalizzate a:

a. garantire sicurezza agli edifici ~~la cui destinazione d'uso implichi la presenza non occasionale di persone~~ (residenza, attività ricettive, esercizi di ristoro, attività produttive, ecc.), interessando esclusivamente le "aree di pertinenza edilizia" di cui al precedente articolo 4.3.6;
b. consentire alle aziende agricole di esercitare le proprie attività, comprese quelle di allevamento e di ortoflorovivaismo, garantendo la protezione dei fondi dagli animali selvatici;
c. consentire la protezione degli orti a uso familiare e delimitare gli spazi per animali da cortile o da compagnia;
d. consentire, a soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, la custodia di un numero di cani~~, allorché di numero~~ non superiore a ~~5 e inferiore a 30~~ 6 capi, ~~sistemandoli anche al di fuori delle aree di pertinenza edilizia, così come definite dal precedente articolo 4.3.6, in aree che distino almeno 250 ml in linea d'aria da residenze o altri edifici a uso ricettivo, ricreativo, culturale, sociale, di ristoro. La suddetta recinzione è consentita sulla base di un apposito permesso di costruire, corredato dalla valutazione previsionale di clima acustico e da eventuali soluzioni, strutturali o funzionali, atte a contenere il rumore entro le soglie definite dal Piano comunale di classificazione acustica per l'area interessata. Distanze minori, rispetto ai 250 ml prescritti, possono essere consentite previa dimostrazione di condizioni esistenti, naturali o artificiali, che determinino l'abbattimento del rumore, potenzialmente prodotto dagli animali, entro le soglie definite dal Piano comunale di classificazione acustica[203] per l'area interessata.~~
~~e.~~ consentire, a soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, la custodia di equini, bovini, ovini, ~~e~~ caprini e avicunicoli a scopo amatoriale, purché il numero di capi non sia superiore a cinque (10 per gli avicunicoli) e la distanza in linea d'aria da residenze o altri edifici a uso ricettivo, ricreativo, culturale, sociale, di ristoro non sia inferiore a 50 metri. ~~In presenza di un numero di capi da custodire superiore a 5, la recinzione è consentita previa approvazione di un PUC accompagnato da apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a cura del proponente.~~
f. delimitare aree sportive autonome;
g. garantire protezione agli impianti tecnologici, pubblici e privati.

3. Aree con divieto di recinzione

[203] Vedi articolo 1.1.3, punto 2 "*Disciplina regolamentare*"

1. Non sono consentite recinzioni nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, di cui all'articolo 2.6[204], e, con le eccezioni ivi previste, nei boschi di cui all'articolo 3.1.4.

Articolo 4.3.8. Opere di sistemazione ambientale

1. Definizione

1. Sono le opere previste dai Programmi aziendali[205], ovvero quelle da realizzare in presenza di edifici che mutano la destinazione d'uso agricola e che hanno un'area di pertinenza superiore a un ettaro[206].

2. Modalità

1. Le suddette opere, che sono espressamente disciplinate dalla convenzione (o atto unilaterale d'obbligo) di cui al successivo punto 7, non possono riguardare le aree di pertinenza edilizia dell'edificio interessato dall'intervento; tali aree, definite dal precedente articolo 4.3.6, sono appositamente individuate dal Piano aziendale o dal progetto edilizio.

2. Lo scomputo dei relativi oneri, previsti dalle vigenti norme regionali, ove dovuti, è consentito:

   a. previa approvazione di progetti accompagnati da computi metrici estimativi che facciano riferimento ai prezziari regionali;
   b. solo a fronte degli interventi di rilevanza pubblica, o di interesse pubblico e/o generale, di seguito elencati, che, in caso di necessità e previo accordo con l'Amministrazione Comunale, possono essere realizzati anche in aree di proprietà pubblica o in altre aree motivatamente individuate.

3. Per interventi di rilevanza pubblica previsti dai Programmi aziendali si devono intendere le seguenti opere riferite ai singoli ambiti rurali che articolano il territorio comunale:

Ambito rurale	*Opere di sistemazione ambientale prioritarie*
01. Aree di fondovalle	Tutela, incremento e rinaturalizzazione dei corridoi ripariali Recupero di strade vicinali e/o realizzazione di sentieri funzionali alla rete escursionistica comunale o sovracomunale
02. Colline della Val di Sieve	Mantenimento e potenziamento delle siepi e dei filari alberati che delimitano i fondi agricoli; Inerbimenti nei terreni con pendenze superiori al 20% coltivati a colture arboree (inerbimento di oliveti, capezzagne nei vigneti, ecc); Mantenimento del mosaico colturale tipico del paesaggio tradizionale toscano, attraverso il mantenimento di una quota pari ad almeno il 10% della SAU a seminativo, prato falciabile o prato pascolo; Restauro dei terrazzamenti e delle altre sistemazioni idraulico agrarie e forestali storiche; Recupero di strade vicinali e/o realizzazione di sentieri funzionali alla rete escursionistica comunale o sovracomunale.
03. Colline di Monteloro	Conservazione e recupero delle praterie secondarie, anche attraverso una razionale gestione del pascolo;

[204] Articolo 2.6. *Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio alluvioni*, punto e. "Tutela dei corsi d'acqua"
[205] DPRG 63/R/2016, art. 7, comma 5, lettera c), punto 4)
[206] Legge Regionale 65/2014, *Norme per il governo del territorio*, articolo 68 "Qualità del territorio rurale", comma 3, lett. b

	Mantenimento dell'integrità degli ecosistemi forestali in termini qualitativi e quantitativi, favorendone la diversificazione ecologica e l'incremento dei livelli di maturità e la rinaturalizzazione; Mantenimento del mosaico colturale tipico del paesaggio tradizionale toscano, attraverso il mantenimento di una quota pari ad almeno il 10% della SAU a seminativo, prato falciabile o prato pascolo; Restauro dei terrazzamenti e delle altre sistemazioni idraulico agrarie e forestali storiche; Recupero di strade vicinali e/o realizzazione di sentieri funzionali alla rete escursionistica comunale o sovracomunale
04. Rilievi di Poggio Ripaghera e di Monte Giovi	Mantenimento dell'integrità degli ecosistemi forestali in termini qualitativi e quantitativi, favorendone la diversificazione ecologica e l'incremento dei livelli di maturità e la rinaturalizzazione; Recupero dei paesaggi storici (v. Piano strutturale); Restauro dei terrazzamenti e delle altre sistemazioni idraulico agrarie e forestali storiche; Recupero di strade vicinali e/o realizzazione di sentieri funzionali alla rete escursionistica comunale o sovracomunale.
05. Rilievi della Consuma	Conservazione e recupero delle praterie secondarie, anche attraverso una razionale gestione del pascolo; Restauro dei terrazzamenti e delle altre sistemazioni idraulico agrarie e forestali storiche; Recupero di strade vicinali e/o realizzazione di sentieri funzionali alla rete escursionistica comunale o sovracomunale

4. Per interventi di rilevanza pubblica correlati al mutamento della destinazione agricola si devono invece intendere:

a. manutenzione, restauro, ripristino della rete drenante naturale;
b. manutenzione, restauro, ripristino, realizzazione di sistemazioni idraulico-agrarie e idraulico-forestali (terrazzamenti, ciglionamenti, scoline, acquidocci, ecc.);
c. manutenzione, restauro e ripristino della viabilità storica minore, comunale o vicinale, comprese le fossette laterali e l'eventuale vegetazione di corredo (alberature segnaletiche, filari alberati, ecc.);
d. manutenzione e/o restauro dei manufatti di rilevanza storico-culturale o testimoniale (tabernacoli, edicole, croci votive, ecc.; muri di confine stradale; ecc.);
e. integrazione della rete di connessione ecologica (vegetazione ripariale lungo i corsi d'acqua; fasce di vegetazione lineare, arborea e/o arbustiva, a separazione di aree agricole di pari qualità colturale e/o in continuità con fasce di vegetazione lineare esistenti; ecc.);
f. manutenzione e recupero di sorgenti, punti di captazione idrica e strutture ad essi correlate (depositi, lavatoi, pozze di raccolta, ecc.);
g. realizzazione di piccole pozze d'acqua o di piccoli invasi finalizzati alla biodiversità e alla regimazione idraulica (rallentamento tempi di corrivazione delle acque di pioggia, ecc.);

h. recupero produttivo e successiva cessione in comodato d'uso alla banca della terra, di cui alla LR 80/2012[207], di un'area, utilizzata o utilizzabile ai fini agricoli, di estensione accorpata non inferiore a 2 ettari.

3. Garanzie

1. L'approvazione del Piano aziendale o l'efficacia del titolo abilitativo correlati alle suddette opere sono in ogni caso subordinati alla stipula di una apposita convenzione (o atto unilaterale d'obbligo) registrata e trascritta a spese del richiedente ~~e a cura della Amm.ne comunale~~, corredata da idonee garanzie fidejussorie circa la corretta esecuzione delle opere di sistemazione ambientale previste.
2. Tali opere devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con le attività agricole, ivi compresa la tutela e la valorizzazione dei caratteri qualitativi del paesaggio, di cui alla Parte Terza delle presenti norme.

Articolo 4.3.9. Buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica

1. Definizione

1. Sono buone pratiche cui attenersi per assicurare una corretta gestione idrogeologica e prevenire fenomeni di erosione del suolo[208]. Devono rispettare i limiti della carta di fattibilità geologica ed essere osservate per la richiesta dell'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico di cui alla LR 39/2000[209].

2. Interventi

1. Gli interventi riguardanti l'impianto di nuove colture arboree e/o di sistemazione dei terreni collinari su superfici superiori a ~~5.000~~ 30.000 mq contigui, con modifica significativa delle quote del terreno e delle sistemazioni idrauliche presenti, devono essere preceduti da studi preliminari che identifichino il bacino idrografico di riferimento, nonché i tempi medi di corrivazione delle acque superficiali in terreno privo di copertura vegetale ed in condizioni di saturazione con piogge di durata di 1 ora e tempo di ritorno di 100 anni. Tali studi devono altresì calcolare, con riferimento allo stato precedente l'intervento, la portata massima del collettore di scarico a valle del bacino di riferimento. Le condizioni rilevate devono essere garantire o migliorate nel nuovo assetto idrogeologico conseguente alla realizzazione del progetto.
2. Gli interventi di trasformazione colturale e di miglioramento fondiario, che contemplino ~~prevedano~~ la sistemazione di superfici superiori a 3 ha contigui, devono prevedere ~~interventi di mitigazione che, ferma restando~~ la salvaguardia della vegetazione ripariale, ~~si raccordino alle~~ il raccordo con le aree contermini e il mantenimento degli elementi strutturali della rete ecologica di cui alle Tavole STA-11 del PSI. Ove non fosse possibile il suddetto mantenimento, si devono elaborare nuove proposte progettuali che consentano la continuità della rete ecologica. ~~garantiscano una dotazione di elementi naturali (prati, fasce di vegetazione lineare, alberi camporili,~~

[207] Legge regionale 27 dicembre 2012, n. 80, "*Trasformazione dell'ente Azienda regionale agricola di Alberese in ente Terre regionali toscane*", art. 3 "Banca della terra"
[208] Legge Regionale 65/2014, *Norme per il governo del territorio*, articolo 68, "Qualità del territorio rurale", comma 3, lett. a
[209] Legge Regionale 39/2000, *Legge forestale della Toscana*, articolo 42, "Autorizzazione alla trasformazione dei boschi e dei suoli"

~~ecc.) capace di compensare gli effetti delle dotazioni preesistenti oggetto di trasformazione e non replicabili.~~
~~Deve comunque essere garantita una dotazione minima di ml 150/ha di siepi o filari alberati e una dotazione minima del 3% di superficie improduttiva permanente, investita a vegetazione naturale arborea ed arbustiva.~~

Articolo 4.3.10. Costruzioni esistenti

1. *Interventi di trasformazione edilizia*

1.1. Sul patrimonio edilizio esistente del territorio rurale, ferme restando le limitazioni previste dalle presenti norme con riferimento a specifiche situazioni, ovvero connesse alla classificazione degli edifici di cui alla Parte Prima, Titolo Secondo, sono consentiti gli interventi che seguono:

1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola:
    a. in assenza di programma aziendale: interventi di cui alla LR 65/2014, articolo 71, con incremento delle unità residenziali abitative, ove già esistenti nell'edificio, purché con una SE ~~minima di~~ media non inferiore a 80 mq;
    b. mediante programma aziendale: interventi di cui alla LR 65/2014, articolo 72.

    ~~Il trasferimento di volumetrie agricole all'interno della superficie aziendale è assimilato alla sostituzione edilizia ovvero, qualora comporti un adeguamento delle opere di urbanizzazione, modifiche al disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, alla ristrutturazione urbanistica.~~
2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola: interventi di cui alla LR 65/2014, articolo 79, compresi quelli di cui al comma 3.

1.2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di sostituzione edilizia e, ove consentiti, di ristrutturazione urbanistica sono approvati nell'ambito di progetti organici, che dimostrino coerenza con i caratteri storici, tipologici e architettonici dell'edificio e con i caratteri paesaggistici del contesto rurale.
I suddetti interventi, ove superiori alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva, devono comunque rispettare le seguenti regole:

a. evitare consistenti alterazioni alla morfologia dei terreni, provvedendo comunque, a intervento ultimato, a ricostituirne una riconfigurazione coerente con il contesto territoriale e paesaggistico di riferimento;
b. garantire la ricostituzione di una rete drenante evitando di ridurre i tempi di corrivazione;
c. prevedere i nuovi edifici in prossimità di strade esistenti, fermo restando il rispetto delle norme che regolano le fasce di rispetto stradali, e di nuclei o edifici esistenti, costituendo con queste aggregazioni riferibili ai modelli morfotipologici tradizionali;
d. evitare di compromettere le visuali dai punti panoramici individuati dagli elaborati grafici del PSI STA_11, "Patrimonio territoriale", privilegiando, in questi casi, una collocazione dei nuovi edifici lungo strade secondarie, fermi restando i caratteri mofotipologici di cui al punto precedente.

2. Frazionamento

1. Il frazionamento di organismi edilizi esistenti ai fini abitativi non può comportare la realizzazione di unità immobiliari con SE media inferiore a 80 mq, riducibili a 60 mq per la realizzazione di residenze sociali da parte di enti pubblici. Tali limiti si applicano a tutte le unità immobiliari ad uso abitativo permanente, siano esse con destinazione d'uso agricola o non agricola.
2. Il frazionamento di organismi edilizi esistenti ai fini non abitativi non può comportare la realizzazione di unità immobiliari con SE media inferiore a 60 mq.
3. In presenza di una superficie di pertinenza, il frazionamento per fini non agricoli di organismi edilizi esistenti deve comunque prevedere, per ogni unità immobiliare ricavata dal frazionamento, una SE non inferiore al 2% di quella esistente (con un minimo di 4 mq e fino a un massimo di 20 mq) per la rimessa di attrezzi e di macchinari necessari alla manutenzione del terreno. La suddetta SE, che può essere anche accorpata in un'unica costruzione e/o ricavata nei volumi pertinenziali[210], ove consentiti, soddisfa quanto richiesto dall'articolo 4.3.4, punto 2.2 delle presenti norme[211].
4. Non è consentito il frazionamento dei fienili isolati o separati dall'edificio principale con SE < 160 mq: il loro riutilizzo, indipendentemente dalla destinazione d'uso, può comportare pertanto una sola unità immobiliare/fienile. Sono fatti salvi i fienili che, all'adozione delle presenti norme, siano già legittimamente frazionati in due o più unità immobiliari, per i quali è consentito il mantenimento del numero di unità immobiliari presenti.
5. Le disposizioni del presente punto *2. "Frazionementi"*, si applicano anche agli edifici realizzati o legittimati dopo l'entrata in vigore delle presenti norme, ma fanno salve le unità immobiliari legittimamente presenti alla data di adozione del POI.

3. <u>Mutamento delle destinazioni d'uso</u>

1. È sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso di edifici non agricoli in edifici agricoli.
2. È sempre ammesso il diverso utilizzo di edifici esistenti da residenza agricola a struttura produttiva agricola per la coltivazione del fondo, la selvicoltura, l'allevamento e le relative attività complementari e connesse.
3. Con esclusione delle strutture precarie e/o realizzate con materiali leggeri, il mutamento della destinazione d'uso agricola di costruzioni esistenti in favore di destinazioni d'uso non agricole è consentito, nel rispetto dei limiti e delle procedure della LR 65/2014, nei seguenti casi:
    a. sempre: in favore di funzioni che valorizzino il patrimonio territoriale, quali funzioni culturali, scientifiche, didattiche, divulgative, di servizio;
    b. sempre: da residenza agricola a residenza non agricola;
    c. sempre: da altri usi non agricoli a residenza agricola;
    d. secondo le disposizioni che seguono: da annessi agricoli ad altre funzioni diverse da quelle di cui al precedente punto a.:

Ambito rurale	*Mutamenti della destinazione d'uso consentite (oltre a quelle di cui al punto ~~2.3~~ 3.3 del presente articolo)*	*Condizioni particolari*

[210] Vedi articolo 1.1.4 delle presenti norme
[211] Articolo 4.3.4 "*Attività consentite*", punto 2 "Funzioni consentite"

01. Aree di fondovalle	Da annessi agricoli a residenza, strutture ricreative, sportive e/o di ristoro	Favorire l'accessibilità ai corsi d'acqua, la manutenzione delle rive, il mantenimento e il potenziamento della vegetazione ripariale
02. Colline della Val di Sieve	Da annessi agricoli a strutture residenza, ricreative, turistico ricettive, di ristoro, di commercio al dettaglio	Favorire il mantenimento dei caratteri tradizionali del paesaggio
03. Colline di Monteloro	Da annessi agricoli a residenza, strutture ricreative, turistico ricettive, di ristoro, di commercio al dettaglio	Favorire il mantenimento dei caratteri tradizionali del paesaggio
04. Rilievi di Poggio Ripaghera e di Monte Giovi	Da annessi agricoli a residenza o strutture ricreative, turistico ricettive, sportive, di ristoro, di commercio al dettaglio	Favorire il presidio territoriale, la permanenza di prati e coltivi nella copertura forestale, il recupero della viabilità storica minore
05. Rilievi della Consuma	Da annessi agricoli a residenza o strutture ricreative, turistico ricettive, sportive, di ristoro, di commercio al dettaglio	Favorire il presidio territoriale, la permanenza di prati e coltivi nella copertura forestale, il recupero della viabilità storica minore

4. ~~Non è consentito~~ Il mutamento della destinazione d'uso di manufatti legittimi, costituiti da baracche o tettoie o comunque realizzati con materiali leggeri (legno, ferro, ecc.) è consentito, ai sensi del successivo punto 4 del presente articolo, purché per usi compatibili diversi dalla residenza.
5. Non è consentita la demolizione e l'accorpamento di edifici esistenti con mutamento della destinazione d'uso in favore della residenza non agricola.
6. Il mutamento della destinazione d'uso di edifici non residenziali, agricoli o meno, in favore della residenza non agricola può dare luogo a (ogni livello di SE presuppone quanto previsto per i livelli inferiori):

- SE esistente fino a 150 mq: pieno riutilizzo della SE esistente;
- SE esistente ~~>~~ compresa tra 150 e 300 mq: pieno riutilizzo fino al 50% della SE eccedente i 150 mq, con ~~demolizione senza ricostruzione~~ utilizzo della porzione residua~~le~~ quale SA;
- SE esistente compresa tra 300 e 500 mq: pieno riutilizzo fino al 30% della SE eccedente i 300 mq, con utilizzo della porzione residua quale SA;
- SE esistente compresa tra 500 e 1.000 mq: pieno riutilizzo fino al 10% della SE eccedente i 300 mq, con utilizzo della porzione residua quale SA;
- SE esistente eccedente i 1.000 mq: utilizzo della porzione eccedente i 1.000 mq quale SA.

Fanno eccezione gli edifici che costituiscono bene culturale, ai sensi dell'articolo 3.2.1 delle presenti norme, e comunque gli Edifici fondativi dell'identità storico culturale, di cui all'articolo 1.1.2, e gli Edifici rappresentativi dell'identità storico culturale, di cui all'articolo 1.2.3, per i quali è consentito il pieno riutilizzo dell'intera SE esistente.
7. Il mutamento della destinazione d'uso in favore di funzioni diverse dalla residenza non agricola è consentito a parità di SE, previo atto d'obbligo con cui il proprietario si impegna a non modificare la destinazione d'uso dell'immobile in favore della residenza non agricola per un periodo di almeno 10 anni.

8. Il mutamento della destinazione d'uso agricola in favore di strutture turistico-ricettive non può dar luogo alla realizzazione di strutture extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione.

4. Manufatti in materiali leggeri

1. I manufatti esistenti costituiti in prevalenza da legno, metallo e/o altri materiali leggeri, realizzati sulla base di regolare titolo abilitativo o legittimati con concessione in sanatoria, possono essere oggetto di interventi volti a garantirne l'uso e a migliorarne la qualità formale a condizione che:

a. non si preveda alcun incremento di superficie e/o di volume, né l'inserimento di servizi igienici;
b. siano comunque utilizzati materiali leggeri e sia conservato il grado di funzionalità del manufatto.

2. È consentita la demolizione dei suddetti manufatti e la loro ricostruzione secondo le disposizioni di cui all'articolo 4.3.11 delle presenti norme, nel rispetto delle caratteristiche costruttive e dei parametri dimensionali da queste definiti.

5. Aree di pertinenza

1. Nelle aree di pertinenza edilizia ad uso abitativo è consentita la realizzazione di una piscina, di un campo da tennis e/o di altra attrezzatura sportiva consimile ad uso privato secondo le disposizioni dell'articolo 4.3.6 delle presenti norme[212].

2. Nelle aree di pertinenza edilizia degli edifici ad uso turistico-ricettivo o per servizi, sulla base di progetti unitari estesi all'intera area e accompagnati dallo studio analitico-diagnostico del paesaggio di cui all'articolo 1.1.7 delle presenti norme, è consentita la realizzazione di attrezzature sportive necessarie alla qualificazione delle attività e compatibili con i caratteri qualitativi del paesaggio storicizzato.

Articolo 4.3.11. Nuove costruzioni

1. Definizione

1.Nelle aree a prevalente carattere agricolo e forestale è consentito, nelle forme di legge e con riferimento agli operatori agricoli di cui all'articolo 4.3.3 delle presenti norme, realizzare le seguenti costruzioni:

a. residenze ad uso delle aziende agricole produttive;
b. annessi agricoli ad uso delle aziende agricole produttive;
c. serre fisse ad uso delle aziende agricole produttive;
d. annessi agricoli a servizio delle aziende minime;
e. manufatti temporanei ad uso delle aziende agricole;
f. manufatti aziendali con modifica permanente del suolo
g. manufatti leggeri a servizio dell'agricoltura amatoriale.

[212] Articolo 4.3.6 "*Aree di pertinenza edilizia e aree di pertinenza agricola*", punto 2.2

2. La realizzazione delle suddette costruzioni è consentita in funzione dei diversi ambiti rurali, così come indicato nella tabella che segue, ferme restando le specificazioni e le limitazioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme, con particolare riguardo per gli articoli 3.2.2 "Beni paesaggistici" e 3.2.3 "Invarianti strutturali del PTCP", e le eccezioni indicate nella terza colonna della tabella.

Ambito rurale	*Nuove costruzioni consentite*							*Eccezioni*
	a	*b*	*c*	*d*	*e*	*f*	*g*	
01. Aree di fondovalle	NO	~~NO~~ SI	NO	~~NO~~ SI	SI	NO	NO	Costruzioni non consentite nelle formazioni ripariali e nei beni paesaggistici
02. Colline della Val di Sieve	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	Costruzioni non consentite nei nuclei rurali, e nei nuclei storici (con l'eccezione di quanto previsto al punto 2.4 degli articoli 4.3.12 e 4.3.13), nonché negli ambiti di pertinenza dei nuclei storici~~, nei beni paesaggistici~~
03. Colline di Monteloro	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	Costruzioni non consentite negli ambiti di pertinenza dei nuclei storici~~, nei beni paesaggistici~~
04. Rilievi di Poggio Ripaghera e di Monte Giovi	SI	SI	NO	SI	NO	NO	SI	Costruzioni non consentite nei nuclei storici (con l'eccezione di quanto previsto al punto 2.4 dell'art. 4.3.13)~~,~~ e negli ambiti di pertinenza dei nuclei storici~~, nei beni paesaggistici~~
05. Rilievi della Consuma	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	Costruzioni non consentite nei nuclei storici (con l'eccezione di quanto previsto al punto 2.4 dell'art. 4.3.13)~~,~~ e negli ambiti di pertinenza dei nuclei storici~~, nei beni paesaggistici~~

2. *Disposizioni comuni*

1. Le nuove costruzioni sono consentite sulla base dei procedimenti abilitativi e nel rispetto dei caratteri costruttivi definiti dal REC, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle costruzioni esistenti.

2. Gli interventi che prevedono la realizzazione di nuove costruzioni seguono i seguenti criteri, dandone esplicita dimostrazione negli elaborati progettuali:

a. evitare consistenti alterazioni alla morfologia dei terreni, provvedendo comunque, a intervento ultimato, a ricostituirne un profilo coerente con il contesto territoriale e paesaggistico di riferimento;
b. garantire la ricostituzione di una rete drenante funzionale, evitando di ridurre i tempi di corrivazione delle acque meteoriche;
c. prevedere i nuovi edifici in prossimità di strade esistenti, fermo restando il rispetto delle norme che regolano le fasce di rispetto stradali, e/o di nuclei o edifici esistenti, costituendo con questi aggregazioni riferibili ai modelli morfotipologici tradizionali. In caso di dimostrata impossibilità tecnica a integrare edifici o nuclei esistenti, il progetto prevede soluzioni morfotipologiche ~~che ripropongono modelli~~ compatibili con i caratteri insediativi tradizionali storicizzati;

d. evitare di compromettere le visuali dalle strade e dai punti panoramici di cui all'articolo 3.1.9 delle presenti norme, provvedendo, in questi casi, a collocare i nuovi edifici in prossimità di strade secondarie;
e. rispettare le distanze di cui al D.M. n. 1444/1968.

3. Residenze agricole

1. Le nuove residenze agricole, realizzate sulla base del Programma aziendale con massimo due piani fuori terra ed altezza non superiore a 7,50 ml, devono avere una SE non inferiore a 80 mq e non superiore a 150 mq[213].
2. Ferme restando le disposizioni comuni di cui al precedente punto 2 del presente articolo, i caratteri costruttivi, così come i materiali e i criteri localizzativi sono definiti dal REC.
3. Nelle aree di pertinenza edilizia, sulla base di progetti unitari estesi all'intera area, è consentita, la realizzazione di una piscina, di un campo da tennis e/o di altra attrezzatura sportiva consimile ad uso privato secondo le disposizioni dell'articolo 4.3.6 delle presenti norme[214].

4. Annessi agricoli

1. Sono destinati ad usi agricolo - produttivi o di supporto alle attività aziendali. Non sono configurabili, né è in alcun modo ammessa la loro destinazione e/o utilizzazione come residenze, se pure a titolo temporaneo o saltuario.
2. Ferme restando le disposizioni comuni di cui al precedente punto 2 del presente articolo, i caratteri costruttivi, così come i materiali e i criteri localizzativi sono definiti dal REC.

5. Annessi agricoli per le aziende minime

5.1. Sono disciplinati dalla LR 65/2014[215] e dal DPGR 63/R/2016[216] e destinati ad usi agricolo - produttivi o di supporto alle attività aziendali. Non sono configurabili, né è in alcun modo ammessa la loro destinazione e/o utilizzazione come residenze, se pure a titolo temporaneo o saltuario.
2. Ferme restando le specificazioni e le limitazioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme e le eccezioni indicate nella terza colonna della tabella di cui al precedente punto 1.2 del presente articolo, la loro costruzione è consentita, nelle forme di legge e previo rilascio di apposito permesso di costruire, ad uso delle aziende minime di cui all'articolo 4.3.3 delle presenti norme, che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del Programma aziendale.
3. La SE dei suddetti annessi deve essere comunque commisurata alle dimensioni dell'attività aziendale così come di seguito specificato (di tale commisurazione si dà espressa evidenza nella relazione che accompagna la richiesta di titolo abilitativo):

SAU < 2.000 mq	fino a 12 mq di SE ~~nessun annesso~~
SAU compresa tra 2.001 e 5.000 mq	fino a ~~12~~ 15 mq di SE
SAU compresa tra 5.001 mq e 1 ha	fino a ~~15~~ 20 mq di SE

[213] Regolamento regionale 63/R/2016, articolo 4, punto 5.a)
[214] Articolo 4.3.6 "*Aree di pertinenza edilizia e aree di pertinenza agricola*", punto 2.2
[215] Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, "Norme per il governo del territorio, articolo 73, comma 5 e 5bis
[216] Regolamento 25 agosto 2016, n. 63/R, "Regolamento di attuazione dell'articolo 84 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 disposizioni per la qualità del territorio rurale", articolo 6

SAU superiore a 1 ha	fino a 40 mq di SE

4. Ferme restando le disposizioni comuni di cui al precedente punto 2 del presente articolo, i caratteri costruttivi, così come i materiali e i criteri localizzativi sono definiti dal REC.

6. <u>Manufatti aziendali leggeri e temporanei</u>

1. Sono manufatti ad uso delle aziende agricole, non soggetti a Programma aziendale, realizzati con strutture in materiale leggero secondo le modalità previste dalla vigente normativa regionale e con le caratteristiche definite dal relativo regolamento di attuazione[217]. Comprendono le serre temporanee.

2. Ferme restando le specificazioni e le limitazioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme e le eccezioni indicate nella terza colonna della tabella di cui al precedente punto 1.2 del presente articolo[218]:

a. ove installati per un periodo non superiore a due anni: costituiscono attività edilizia libera soggetta a comunicazione di inizio lavori e sono subordinati all'impegno alla rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi al termine del periodo di utilizzazione predeterminato.
b. ove installati per un periodo superiore a due anni: sono soggetti a permesso di costruire, ovvero a SCIA, e sono subordinati all'impegno alla rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi al termine del periodo di utilizzazione predeterminato.

3. I suddetti manufatti devono essere facilmente smontabili ed essere realizzati con strutture in legno o altri materiali leggeri, semplicemente appoggiate e ancorate a terra, senza presupporre opere di fondazione, basamenti o altre parti in muratura.

7. <u>Manufatti aziendali con modifica permanente del suolo</u>

1. Sono manufatti ad uso delle aziende agricole, soggetti al permesso di costruire ma non soggetti al Programma aziendale, che presuppongono una trasformazione permanente del suolo, realizzati secondo le modalità previste dalla vigente normativa regionale e con le caratteristiche definite dal relativo regolamento di attuazione [219].

2. Sono riferibili alle seguenti fattispecie: serre fisse; silos; tettoie; concimaie, basamenti o platee; strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio del combustibile; volumi tecnici e altri impianti; manufatti prefabbricati, ancorché privi di fondazioni, che necessitano di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti; vasche di raccolta dei liquami prodotti dagli allevamenti aziendali; vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo; strutture a tunnel per la copertura di foraggi o altri materiali, ancorate a elementi prefabbricati in cemento o altro materiale pesante.

3. Sono consentiti ferme restando le specificazioni e le limitazioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme e le eccezioni indicate nella terza colonna della tabella di cui al precedente punto 1.2 del presente articolo.

---

[217] Legge regionale 65/2014, articolo 70, e Regolamento regionale 63/R/2016, articolo 1 e articolo 2
[218] Regolamento regionale 63/R/2016, idem
[219] Legge regionale 65/2014, articolo 70, e Regolamento regionale 63/R/2016, articolo 3

~~4. Sono ubicati esclusivamente in corrispondenza di nuclei poderali o di edifici esistenti, secondo modalità di aggregazione coerenti con i caratteri morfotipologici, architettonici e costruttivi tradizionali.~~

8. <u>Manufatti leggeri per attività amatoriali</u>

1. Sono manufatti ad uso degli operatori dell'agricoltura amatoriale, di cui all'articolo 4.3.3 delle presenti norme, ovvero manufatti per il ricovero di animali domestici da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, disciplinati dalla LR 65/2014[220] e dal relativo regolamento di attuazione [221] con le specificazioni che seguono.

2. Sono realizzati in legno e semplicemente ancorati al suolo, senza presupporre opere di fondazione, basamenti o altre parti in muratura, con altezza media non superiore a 2,40 ml (elevabili a 3,00 ml per l'alloggiamento dei cavalli). Sono di forma semplice, quadrata o rettangolare, con tetto a spioventi e senza dotazioni che ne consentano l'uso abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.

3. Ferme restando le specificazioni e le limitazioni di cui alle Parti Seconda e Terza delle presenti norme e le eccezioni indicate nella terza colonna della tabella di cui al precedente punto 1.2 del presente articolo, la loro installazione è consentita, nelle forme di legge e secondo le specifiche disposizioni del RE, al proprietario del fondo previa presentazione di SCIA e con impegno a:

a. mantenere e coltivare il fondo, garantendo la difesa del suolo, il drenaggio delle acque, la cura e il potenziamento della vegetazione lineare autoctona (siepi, filari);
b. non alienare il manufatto separatamente dal fondo su cui insiste;
c. rimuovere il manufatto alla cessazione dell'attività agricola.

~~8.~~4. La SE dei suddetti annessi, commisurata alle dimensioni del fondo, che deve essere sprovvisto di annessi esistenti ed essere costituito da superfici continue, fatta salva la presenza di strade e/o corsi d'acqua, non può essere superiore a:

SAU < 2.000 mq	fino a 8 mq di SE ~~nessun annesso~~
SAU compresa tra 2.001 e 5.000 mq	fino a ~~12~~ 15 mq di SE
SAU compresa tra 5.001 mq e 1 ha	fino a ~~15~~ 20 mq di SE
SAU superiore a 1 ha	fino a ~~20~~ 25 mq di SE

~~8.~~5. Sono fatti salvi gli "annessi precari" costruiti sulla base della previgente disciplina del RU, che potranno permanere nella loro attuale consistenza, ferme restando le caratteristiche costruttive di cui al precedente punto 8.2 del presente articolo. Rimangono fermi gli impegni di cui al DPGR 63/R/2016, articolo 12, punto 4[222].

6. Sono diversi e aggiuntivi rispetto ai piccoli manufatti con funzioni accessorie, utilizzabili come ricovero per animali domestici o da cortile, previsti dalle presenti norme nelle aree di pertinenza edilizia[223].

---

[220] Legge regionale 65/2014, articolo 78
[221] Regolamento regionale 63/R/2016, articolo 12
[222] Regolamento 25 agosto 2016, n. 63/R, "*Regolamento di attuazione dell'articolo 84 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale.*
[223] V. articolo 4.3.6, punto 2.3

Articolo 4.3.12. Nuclei rurali

1. Definizione

1. Sono piccole aggregazioni di edifici contigui con impianto urbano riconoscibile, cresciute in stretta relazione morfologica con il contesto rurale, ancorché abitate da una popolazione che opera spesso in contesti diversi da quello agricolo produttivo o forestale.
2. Come tali fanno parte della zona "E" ai sensi del DM 1444/1968[224].
3. Sono individuati dagli elaborati grafici del POI e comprendono:

Ambito rurale	*Nuclei rurali*	
	Comune di Pelago	*Comune di Pontassieve*
01. Aree di fondovalle		
02. Colline della Val di Sieve		Case Lori, Galardo, Lastro, Quona, Stanica
03. Colline di Monteloro		
04. Rilievi di Poggio Ripaghera e di Monte Giovi		
05. Rilievi della Consuma		

2. Interventi

1. I nuclei rurali seguono la disciplina dettata dalle presenti norme per le aree a prevalente carattere agricolo e forestale, come integrata dalle disposizioni che seguono:
   a. al loro interno devono essere conservati i caratteri morfotipologici di impianto storico, con particolare riguardo agli assetti viari, al rapporto tra edificio e strada, tra edificio e pertinenza, tra edificio ed edificio;
   b. non è consentita la realizzazione di autorimesse interrate o seminterrate;
   c. le addizioni volumetriche sono consentite ~~entro il limite massimo del 10% del volume esistente~~;
   d. non sono consentite le seguenti funzioni (oltre a quelle vietate dall'articolo 4.3.4):
      a. CD5 (distributori di carburante).
2. I borghi rurali, o parte di essi, se facenti parte di aziende agricole, concorrono alla formazione della superficie aziendale.
3. La recinzione delle aree pertinenziali è consentita con ricorso a tipologie tradizionali specificatamente definite dal REC.
4. Nel rispetto dei requisiti di cui al precedente punto 2, al loro interno è incentivata la creazione dei servizi di base, con particolare riguardo per gli empori polifunzionali e per le strutture di servizio a supporto dei sentieri e dei cammini, nonché l'insediamento di strutture finalizzate alla promozione del territorio e specificatamente delle sue eccellenze enogastronomiche, anche attraverso il

[224] Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, "*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o ai parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della Legge 6 agosto 1967, n. 765*"

coordinamento dei produttori e l'attivazione di pratiche sperimentali volte a combinare la qualità del prodotto con la qualità del paesaggio.
In presenza di simili iniziative, che dovranno rispondere a un apposito protocollo di qualità predisposto dall'Amministrazione Comunale, è possibile:

a. procedere al recupero del patrimonio edilizio esistente, usufruendo per intero delle addizioni volumetriche (fino al 20% della SE), là dove consentite dalla classificazione degli edifici di cui alla Parte Prima, Titolo Secondo, delle presenti norme;
b. (ove quanto previsto al precedente punto a. non fosse possibile o sufficiente) procedere a un ampliamento del nucleo rurale per la realizzazione di nuove strutture fino a una SE di 200 mq, nel rispetto dei caratteri di ruralità del contesto e sulla base di un progetto di paesaggio predisposto secondo le disposizioni dell'art.1.1.7 delle presenti norme. Attraverso un'apposita convenzione con l'Amm.ne Comunale o un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrati e trascritti a propria cura e spese, il richiedente si impegna per sé e pei i suoi aventi causa a non modificare la destinazione d'uso della struttura.

Articolo 4.3.13. Nuclei storici

1. Definizione

1. Sono piccoli insediamenti di impianto storico, solitamente formatisi a ridosso di un antico complesso specialistico, in stretta relazione morfologica, insediativa, visuale e funzionale con le aree agricole delle quali costituiscono parte integrante.
2. Come tali fanno parte della zona "E" ai sensi del DM 1444/1968[225].
3. Sono individuati dagli elaborati grafici del POI e comprendono:

Ambito rurale	*Nuclei storici*	
	Comune di Pelago	*Comune di Pontassieve*
01. Aree di fondovalle		
02. Colline della Val di Sieve	Fontisterni, Nipozzano, Tosina	Fornello, Pievecchia, San Martino a Farneto, San Martino a Quona, Santa Maria in Acone, Tigliano,
03. Colline di Monteloro		
04. Rilievi di Poggio Ripaghera e di Monte Giovi		Colognole, Vicoferaldi
05. Rilievi della Consuma	Ferrano, Raggioli, Ristonchi	

2. Interventi

[225] Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, "*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o ai parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della Legge 6 agosto 1967, n. 765*"

1. I nuclei storici seguono la disciplina dettata dalle presenti norme per le aree a prevalente carattere agricolo e forestale, come integrata dalle disposizioni che seguono:

a. devono essere salvaguardate e valorizzate le visuali panoramiche connotate da elevato valore estetico percettivo, mantenendo i varchi visuali tra gli spazi di suo pubblico interni ai nuclei (comprese le strade) e l'intorno paesaggistico, così come quelli tra le strade di accesso e i nuclei storici;
b. al loro interno devono essere conservati i caratteri morfotipologici, con particolare riguardo agli assetti viari, al rapporto tra edificio e strada, tra edificio e pertinenza, tra edificio ed edificio;
c. sugli edifici esistenti sono escluse le addizioni volumetriche e tutti gli interventi superiori alla ristrutturazione ricostruttiva RR1, con l'eccezione degli edifici di impianto successivo al 1954;
d. non è consentita la realizzazione di autorimesse interrate o seminterrate;
e. non sono consentite le seguenti funzioni (oltre a quelle vietate dall'articolo 4.3.4):
    a. CD5 (distributori di carburante).

2. I borghi storici, o parte di essi, se facenti parte di aziende agricole, concorrono alla formazione della superficie aziendale.
3. La recinzione delle aree pertinenziali è consentita sulla base di motivate esigenze funzionali, purché con ricorso a tipologie tradizionali specificatamente definite dal REC.
4. Nel rispetto dei requisiti di cui al precedente punto 2, al loro interno sono incentivati i mutamenti di destinazione d'uso in favore delle funzioni atte a valorizzare il patrimonio territoriale, con specifico riferimento alle percorrenze (sentieri e cammini) e alla promozione dei prodotti tipici locali (enogastronomici, artigianali, turistici, ecc.).
In presenza di simili iniziative, che dovranno rispondere a un apposito protocollo di qualità predisposto dall'Amministrazione Comunale e allegato al REC, è possibile procedere al recupero del patrimonio edilizio esistente, usufruendo per intero delle addizioni volumetriche (fino al 20% della SE), là dove consentite dalla classificazione degli edifici di alla Parte Prima Titolo Secondo, delle presenti norme.
Le suddette iniziative sono consentite ove legate alla tipicità dei luoghi e ove capaci di garantire la conservazione degli assetti caratteristici del territorio rurale.

Articolo 4.3.14. Ambiti di pertinenza dei nuclei storici

1. Definizione

1. Sono aree che per caratteri geomorfologici, naturalistici e visuali, oltre che per assetti insediativi storicizzati, costituiscono componenti integrative dei nuclei storici, componendo con essi strutture paesaggistiche unitarie e inscindibili.
2. Sono individuate con apposita campitura dagli elaborati grafici del POI.

2. Interventi e condizioni

1. Al loro interno sono da salvaguardare, recuperare e valorizzare i seguenti caratteri:

a. il valore percettivo, evitando l'intromissione di elementi tecnologici emergenti o con evidente impatto visuale e mantenendo l'intervisibilità, piena e diretta, tra nucleo ed ambito di pertinenza;
b. le pratiche agricole, che devono essere mantenute al pari della trama fondiaria e delle sistemazioni idraulico agrarie e forestali storiche, ove presenti;
c. i caratteri costruttivi degli edifici, della viabilità storica minore e dei relativi elementi di corredo;
d. la leggibilità dei rapporti storicamente consolidati tra nucleo storico e contesto paesaggistico di riferimento.

2. Al loro interno:
a. nel rispetto dei requisiti di cui al precedente punto 2.1, sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 4.3.10, con l'eccezione della sostituzione edilizia e della ristrutturazione urbanistica: sono comunque consentiti interventi di demolizione e ricostruzione ove finalizzati a recuperare coerenze morfotipologiche e paesaggistiche;
b. non sono consentite nuove costruzioni con l'eccezione di:
    - annessi agricoli ad uso delle aziende minime e delle aziende produttive di cui all'art. 4.3.3;
    - impianti tecnologici di pubblica utilità.

3. I progetti relativi agli interventi consentiti danno evidenza delle coerenze con i caratteri di cui al precedente punto 2.1

Articolo 4.3.15. Ambiti periurbani

1. Definizione

1. Sono aree rurali limitrofe al territorio urbanizzato, dove permangono componenti tradizionali del paesaggio rurale meritevoli di conservazione e che svolgono funzioni ecosistemiche nei raccordi tra centri abitati e fiumi o colline.
2. Sono individuate con apposita campitura dagli elaborati grafici del POI.
3. Sono soggetti alla disciplina dettata dalle presenti norme per le aree a prevalente carattere agricolo e forestale con le specificazioni che seguono.

2. Interventi e condizioni

1. Al loro interno sono da salvaguardare, recuperare e valorizzare:
a. le componenti tradizionali del paesaggio rurale;
b. la varietà dell'ecomosaico e l'infrastrutturazione ecologica, con particolare riguardo per la vegetazione ripariale, le fasce di vegetazione lineare, le macchie di bosco;

2. Nel rispetto dei requisiti di cui al precedente punto 2.1, vi sono consentite le seguenti forme di utilizzazione:
- opere per la sicurezza geologica e idraulica;
- aree verdi estensive, con funzioni ambientali e/o ricreative a ridotta infrastrutturazione;
- forestazione periurbana, connessa alle fasce di vegetazione ripariale, ai gruppi arborei e alle altre componenti forestali;

- agricoltura multifunzionale, se e in quanto compatibile;
- orti periurbani e orti sociali, dotati di fasce di vegetazione lineare al contorno e realizzati secondo le procedure e le modalità specificatamente definite dal REC;
- viabilità storica minore e sentieri funzionali alla rete escursionistica comunale o sovracomunale;
- serre a servizio di aziende agricole o attività ortovivaistiche;
- impianti per le telecomunicazioni e stazioni radio base per la telefonia che non alterino la godibilità della percezione visiva delle risorse patrimoniali di valore paesaggistico e naturalistico.

3. Al loro interno, in conformità al PSI, sono comunque vietati:
   a. interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa[226];
   b. nuove costruzioni, con l'eccezione degli interventi pertinenziali, contenuti entro il 10% del VE, e dei manufatti funzionali agli orti sociali, realizzati in materiali naturali, leggeri e semplicemente ancorati al suolo secondo le specifiche disposizioni del REC;
   ~~c. impianti per le telecomunicazioni e stazioni radio base per la telefonia che alterino la godibilità della percezione visiva delle risorse patrimoniali di valore paesaggistico e naturalistico;~~

4. I progetti relativi agli interventi consentiti danno evidenza delle coerenze con le disposizioni del presente articolo.

Articolo 4.3.16. Area a destinazione estrattiva (ADE)

1. Definizione

1. È un'area di estrazione di arenaria, conosciuta come Cava di Santa Brigida[227], individuata dal PRC[228] come giacimento (ID 09048033075001) e come risorsa (ID 090480330750) nel Comprensorio delle Arenarie fiorentine n° 14., con tipologia di prodotto b).
2. È individuata dagli elaborati grafici del POI "Territorio rurale: disciplina delle trasformazioni" in scala 1:10.000.
3. È Suddivisa in tre comparti: SB6_A, che corrisponde all'area estrattiva attuale; SB6_B, che corrisponde all'area estrattiva in ampliamento; SB6_C, che corrisponde alla fascia perimetrale di mitigazione degli impatti.

2. Interventi

1. L'area è disciplinata dall'articolo 2.10 delle presenti norme[229].

---

[226] PSI, Disciplina di Piano, art. 58 "Ambiti periurbani", punto 4 "...*sono vietate la nuova edificazione e la demolizione e ricostruzione di qualsiasi manufatto edilizio* …"
[227] Detta anche "*Cava di Momo*"
[228] Deliberazione Consiglio Regionale 21 luglio 2020, n. 47, "*Piano Regionale Cave (PRC*)"
[229] Articolo 2.10 "*Attività estrattive*"

PARTE QUARTA: "DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE FUNZIONI"

TITOLO SECONDO: "DISCIPLINA"

CAPO II: "TERRITORIO RURALE"

SEZIONE B – IMPEGNI DI SUOLO NON URBANIZZATO

Articolo 4.3.17. Impegni di suolo non urbanizzato: conferenza di copianificazione del 31.08.2023

1. Definizione

1.Sono le previsioni che comportano consumo di suolo non urbanizzato nel territorio rurale e che sono state licenziate con parere favorevole dalla Conferenza di copianificazione del 31.08.2023.

2. Sono individuati dagli elaborati grafici del POI e interessano le seguenti aree:

a. Comune di Pelago: PE.02 Nuova struttura ricettiva Fontallorso;

b. Comune di Pontassieve: PO.03 Ampliamento area scolastica E. Balducci;
PO.08 Nuovo insediamento produttivo Le Sieci;

3. Le suddette aree sono specificatamente disciplinate dalle Schede norma di cui all'elaborato *"Territorio rurale: nuovi impegni di suolo non urbanizzato"* e sono classificate ai sensi del DM 1444/1968[230] in base alla destinazione d'uso prevalente prevista al loro interno.

2. Interventi

1. Nelle suddette aree si attuano gli interventi di cui al successivo punto 2.5, previa approvazione di appositi Piani attuativi (PA) o Progetti unitari convenzionati (PUC), predisposti ai sensi della LR 65/2014[231] con gli elaborati previsti dalla suddetta legge e descritti in dettaglio dal REC.

2. Gli interventi sono specificatamente disciplinati dalle *Schede norma* di cui al precedente punto 1.3 del presente articolo, che definiscono:

a. le modalità di attuazione dell'intervento, che prevede comunque la predisposizione di un PA o di un PUC;
b. i parametri quantitativi degli interventi e i parametri urbanistici da rispettare;
c. le funzioni consentite e, se del caso, le condizioni per i mutamenti delle destinazioni d'uso.
d. lo schema di indirizzo progettuale di ciascuna area;
e. le aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale;
f. le opere pubbliche da realizzare ad opera del soggetto attuatore e da cedere gratuitamente alla Amministrazione Comunale;

[230] Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o ai parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della Legge 6 agosto 1967, n.765"

[231] Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65, *Norme per il governo del territorio*, Titolo V, Capo II

g. le ulteriori opere di interesse pubblico correlate all'intervento, da realizzare a cura e spese del soggetto attuatore ancorché all'esterno dell'area di intervento;

3. La cessione delle suddette aree e delle suddette opere, così come la realizzazione delle opere correlate, costituisce condizione inderogabile per l'attuazione degli interventi ed è oggetto di un'apposita convenzione tra Amministrazione Comunale e soggetto attuatore, registrata e trascritta a opera dell'Amministrazione Comunale e a spese del soggetto attuatore. Tale convenzione subordina l'agibilità delle costruzioni private all'avvenuta cessione delle suddette aree, con il perfezionamento delle relative pratiche catastali, e all'esito favorevole del collaudo delle suddette opere. Ove gli ambiti di intervento non risultino idonei o qualora l'Amministrazione Comunale ritenga più utile, per gli interessi collettivi, prevedere la realizzazione delle opere in altro luogo, la convenzione prevede il versamento di oneri sostitutivi ai sensi dell'articolo 1.1.6, punto 2, delle presenti norme[232].

4. Le opere pubbliche, previste a carico del soggetto attuatore, devono essere realizzate nel rispetto delle disposizioni contenute nei capitolati prestazionali forniti dall'Amministrazione Comunale, ovvero, in mancanza di questi, nel rispetto di standard prestazionali preventivamente concordati con l'Amministrazione Comunale; la realizzazione delle suddette opere è comunque subordinata alla approvazione dei relativi progetti esecutivi comprensivi di appositi capitolati.

5. Come specificato dalle *Schede norma* di cui al precedente punto 1.3 del presente articolo, nelle aree del territorio rurale ove sono previsti nuovi Impegni di suolo non urbanizzato sono consentiti i seguenti interventi, la cui SE è riassunta nelle Tabelle sinottiche finali, che costituiscono parte integrante delle presenti norme:

Nuovi impegni di suolo non urbanizzato ex art. 25 LR 65/2014						
Comune	*Utoe*	*Sigla*	*Località*	*DM 1444/1968*	*Funzioni consentite*	*SE mq*
Pelago	PE_05 Borselli	PE_02	Borselli-Fontallorso	Zona D	Turistico-ricettivo	750
Pontassieve	PO_01 Pontassieve	PO_03	Pontassieve: Scuola Balducci	Zona F	Servizi pubblici	6.000
Pontassieve	PO_02 Sieci	PO_08	Le Sieci	Zona D	Industria – artigianato	12.000

6. Le *Schede norma* contengono un elaborato grafico che definisce lo *schema di indirizzo progettuale* relativo a ciascuna area. Tale schema precisa, con diversa gradualità in relazione alla specificità locali e alle relazioni con il contesto urbano-territoriale:

a. i nuovi assetti ecologici, morfologici e funzionali delle singole aree;
b. (all'interno della superficie fondiaria) l'area di reperimento del sedime edificato, dove devono essere realizzate le nuove costruzioni.

7 Lo *schema di indirizzo progettuale* costituisce un riferimento obbligatorio per il PUC, che può apportarvi leggere modifiche, preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale, solo per espresse e dimostrate difficoltà tecnico-esecutive o funzionali, anche derivanti da condizioni al contorno. Tali modifiche possono riguardare:

[232] Articolo 1.1.6 "*Opere di urbanizzazione*"

a. (ove individuato) una diversa dislocazione del sedime edificato all'interno della superficie fondiaria, ferme restando le distanze di legge;
b. una migliore precisazione degli assetti dell'area e, in particolare, dei confini delle singole zone, ferma restando la necessità di mantenerne l'impianto, senza possibilità di diminuire, frantumare o marginalizzare le superfici pubbliche/di interesse pubblico, né di aumentare le superfici private.

8. Le modifiche allo *schema di indirizzo progettuale*, così determinate, non comportano variante al POI, ma un semplice adeguamento della *Scheda norma* che costituirà, nella forma originale e modificata, uno specifico elaborato del PUC da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.
9. Ferme restando le limitazioni di cui alla Parte Terza delle presenti norme e, se del caso, quelle specifiche indicate nelle singole *Schede norma*, negli spazi pertinenziali delle nuove costruzioni è consentita la realizzazione di parcheggi legati da vincolo di pertinenzialità all'unità immobiliare di riferimento. A protezione dei posti auto e per contenerne l'impatto visivo, possono essere installati pergolati ombreggianti in legno o metallo, privi di copertura e tali da consentire il passaggio della pioggia, ovvero, laddove consentito dalle disposizioni di settore, tettoie con pannelli solari e/o fotovoltaici per finalità di autoconsumo con scambio sul posto.
10. Negli spazi aperti pertinenziali non pavimentati, costituiti da orti e giardini, deve essere favorita la permeabilità dei suoli, ovvero l'intercettamento delle acque di pioggia attraverso adeguate opere di drenaggio, superficiale o profondo, con successivo convogliamento verso i fossi limitrofi o verso la rete fognaria, se in condizioni di ricevere le acque trattenute.

PARTE QUARTA: "DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE FUNZIONI"

TITOLO SECONDO: "DISCIPLINA"

CAPO III: "TERRITORIO URBANIZZATO"

SEZIONE A – TESSUTI URBANI ESISTENTI

Articolo 4.4.1. Articolazione del territorio urbanizzato

1. Definizione

1. Gli insediamenti accentrati riconosciuti dal PSI come territorio urbanizzato sono quelli di:
   a. Comune di Pelago: Pelago, Borselli, Carbonile, Consuma, Diacceto, Massolina, Palaie, Paterno, San Francesco, Stentatoio;
   b. Comune di Pontassieve: Acone, Doccia, Le Falle, Molino del Piano, Montebonello, Monteloro, Santa Brigida, Sieci.

2. Morfotipi urbani

1. In conformità al PIT, nel territorio urbanizzato il POI riconosce i seguenti morfotipi, individuandoli e descrivendoli nel rapporto tra edifici, strade e spazi aperti, pubblici e privati:
   a. Morfotipi della città storica:
      - TS1 – Tessuto storico urbano
      - TS2 – Tessuto storico rurale inglobato nel territorio urbanizzato
   b. Morfotipi della città contemporanea

      b.1. Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale mista
      - TR1 – Tessuto a isolati chiusi o semichiusi
      - TR2 – tessuto a isolati aperti ed edifici residenziali isolati
      - TR3 – tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
      - TR4 – Tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente isolati di edilizia pianificata
      - TR5 – Tessuto puntiforme
      - TR6 – Tessuto a tipologie miste
      - TR7 – Tessuto sfrangiato di margine

      b.2. Tessuti della città produttive specialistica
      - TPS1 – Tessuto a proliferazione produttiva lineare
      - TPS2 – Tessuto a piattaforme produttive, commerciali, direzionali
      - TPS3 – Insule specializzate.

2. Per ciascun morfotipo il POI detta disposizioni per la qualità morfologica e per la qualità funzionale.

3. Al patrimonio edilizio esistente si applicano le disposizioni di cui alla Parte Prima, Titolo Secondo, delle presenti norme, con le specificazioni e le limitazioni dei successivi articoli che regolano i suddetti morfotipi.

3. Aree di completamento urbano e di trasformazione urbana

1. Le aree di completamento urbano, disciplinate dal successivo articolo 4.4.14, sono aree non edificate nelle quali il POI prevede interventi edilizi che si attuano con intervento edilizio diretto.
2. Le aree di trasformazione urbana, disciplinate dal successivo articolo 4.4.15, sono aree non edificate o edificate, ma in condizioni di degrado fisico e funzionale, nelle quali il POI prevede interventi edilizi che si attuano previa approvazione di un apposito strumento urbanistico di dettaglio.
3. Gli elaborati grafici del POI, attraverso apposito perimetro e apposita sigla, riferiscono le aree urbane di nuova formazione ai tessuti urbani esistenti, presenti al loro intorno o in adiacenza.

PARTE QUARTA: "DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE FUNZIONI"

TITOLO SECONDO: "DISCIPLINA"

CAPO III: "TERRITORIO URBANIZZATO"

SEZIONE A – TESSUTI URBANI ESISTENTI

Articolo 4.4.2. Tessuti storici urbani TS1

1. Definizione

1.Sono i tessuti urbani compatti di più antica formazione, solitamente medievale, che costituiscono i nuclei originari dei centri abitati e che occupano posizioni dominanti nel paesaggio. Conformati dalla morfologia del terreno, presentano edifici a fronte lineare continuo lungo strada, solitamente su due o tre piani fuori terra e talora con aree pertinenziali retrostanti (corti, orti, giardini). Sono caratterizzati dalla continuità e dalla prevalenza delle parti edificate, oltre che dalla relazione diretta e sistematica tra edifici e spazi aperti di relazione, pubblici o semipubblici pubblici (strade, piazze, slarghi, ecc.).

Nella struttura insediativa costituiscono componenti patrimoniali di particolare significato identitario.

2. Hanno prevalente funzione residenziale, con presenza di funzioni terziarie di servizio al piano terra degli edifici e frequente presenza di edifici specialistici.

3. Accanto ai prevalenti edifici di impianto storico, vi ricadono edifici e spazi aperti di impianto recente, che rappresentano episodi di discontinuità nella morfologia del tessuto.

4. Sono individuati dagli elaborati grafici del POI con la sigla "**TS1**" e sono classificati come zona "A" ai sensi del DM n. 1444/1968.

2. Qualità morfologica

1. Devono essere tutelati i caratteri che identificano la struttura urbana, con particolare riguardo per gli isolati chiusi o semichiusi, per il rapporto diretto tra edifici e strada, per il mantenimento degli spazi aperti pertinenziali, solitamente retrostanti gli edifici (corti, orti, giardini), per la permanenza di piazze, slarghi e spazi pubblici pavimentati.

Nella cortina edilizia devono essere conservati i varchi funzionali e visuali che consentono la percezione delle componenti patrimoniali di valore naturalistico, paesaggistico e storico-culturale (fiumi, colline, monumenti, ecc.), nonché l'accesso agli spazi pubblici e la loro fruibilità.

2. Al loro interno si devono:

a. favorire:
    - la qualificazione morfologica e funzionale dei luoghi centrali;
    - la priorità della fruizione pedonale e ciclabile, anche con l'istituzione di zone a traffico limitato sull'esempio dei woonerf olandesi[233];

[233] *Woonerf* = *area condivisa*: strada dove i pedoni e i ciclisti hanno la precedenza, mentre gli automobilisti devono forzosamente adottare una guida prudente grazie ad accorgimenti che riducono la velocità e obbligano a percorsi non lineari

- l'integrazione della residenza con funzioni terziarie e di servizio.

a. evitare:
    - l'inserimento di architetture contemporanee fuori scala e monofunzionali.

~~2.~~3. Gli interventi di nuova edificazione, previsti dai successivi punti del presente articolo, sono fattibili nel rispetto delle seguenti condizioni:

~~a.~~ IC ≤ ~~50%~~ 70%

b. RIE 2 > RIE 1

Gli interventi edilizi di qualsiasi natura, ancorché consentiti dalle presenti norme, sono pertanto fattibili solo se il progetto dimostra che, a intervento concluso, i suddetti parametri risultano rispettati.

~~2.~~4. Gli interventi pertinenziali sono prioritariamente finalizzati al riordino e alla riqualificazione degli spazi aperti che costituiscono area di pertinenza degli edifici, anche attraverso la sostituzione dei manufatti impropri esistenti. I suddetti interventi sono consentiti entro la soglia massima di:

a. previa demolizione dei manufatti pertinenziali impropri esistenti:
    - SE ≤ 10% SE edificio di riferimento
    - H ≤ 2,40 ml

b. in assenza di manufatti pertinenziali esistenti:
    - SE ≤ 10 mq
    - H ≤ 2,40 ml

c. in presenza di manufatti pertinenziali esistenti non sottoposti a demolizione:
    - SE = fino al raggiungimento di 10 mq di SE complessiva di ciascun manufatto;
    - H ≤ 2,40

Tali interventi devono avere caratteri architettonici e formali coerenti con quelli dell'edificio di riferimento e non devono interessare il fronte principale del suddetto edificio, né i fronti visibili dagli spazi pubblici. Ove l'edificio fosse costituito da più unità immobiliari, gli interventi pertinenziali sono consentiti solo previa presentazione di un progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari.

5. Non sono consentite le addizioni volumetriche.

6. Sugli edifici non classificati dagli elaborati grafici del POI non sono consentiti interventi di:

a. ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RR2);

b. interventi pertinenziali;

c. addizioni volumetriche;

d. sostituzione edilizia;

e. ristrutturazione urbanistica.

7. I parcheggi per la sosta stanziale e per la sosta di relazione non sono richiesti, stante la fruizione prevalentemente pedonale dei tessuti storici.

3. Qualità funzionale

1. Fatte salve le funzioni esistenti all'adozione delle presenti norme, nei tessuti TS1 non sono ammesse le seguenti funzioni:

a. industria - artigianato (I1), con l'eccezione dell'artigianato artistico e di servizio (I2);

b. commercio all'ingrosso e depositi (CI);
c. commercio al dettaglio in medie strutture di vendita (CD2);
d. distribuzione carburanti (CD5);
e. agricole (A1) e connesse (A2).

2. Nei casi di seguito indicati, nei locali ubicati al piano terreno degli edifici e destinati a commercio di vicinato, pubblici esercizi o artigianato di servizio, sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso in favore della residenza:

a. Comune di Pelago:
   - Località Pelago: edifici che prospettano su strada;
   - Località San Francesco: edifici che prospettano su strada;
b. Comune di Pontassieve:
   - Località Pontassieve: edifici che prospettano su Via Ghiberti, Via Tanzini, Piazza XIV Martiri, Piazza Boetani e Piazza Vittorio Emanuele II.

Tale disposizione non si applica ove venga dimostrata una preesistente destinazione residenziale.

3. Nelle costruzioni pertinenziali sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso per la creazione di unità immobiliari autonome.

4. Attraverso appositi atti, relativi anche alla regolamentazione del traffico e della sosta, l'Amministrazione Comunale definisce le modalità per favorire l'insediamento e la permanenza nei tessuti storici degli esercizi commerciali di vicinato e dei pubblici esercizi, nonché la creazione di centri commerciali naturali.

Articolo 4.4.3. Tessuti storici rurali nel territorio urbanizzato TS2

1. Definizione

1.Sono piccoli aggregati rurali di impianto storico che, pur essendo a contatto diretto con il territorio urbanizzato, mantengono distinti e specifici caratteri morfotipologici. Sono caratterizzati dalla prevalenza di spazi aperti a verde, strutturati o meno, e sono ubicati lungo il margine urbano. Ove non delimitati da strade che li legano al centro abitato, presentano margini poco definiti e a diretto contatto con il territorio rurale.

Costituiscono componenti storico testimoniali, quali elementi residuali della vecchia struttura insediativa rurale.

2. Hanno prevalente funzione residenziale, con funzioni rurali residuali ed episodiche funzioni produttive.

3. Vi ricadono soprattutto edifici di impianto storico, che in alcuni casi sono stati oggetto di rimaneggiamenti recenti con manomissioni e/o introduzione di componenti architettoniche e formali improprie.

1.4. Sono individuati dagli elaborati grafici del POI con la sigla "**TS2**" e sono classificati come zona "A" ai sensi del DM n. 1444/1968.

2. Qualità morfologica

1. Devono essere tutelati i caratteri morfotipologici che ancora caratterizzano gli aggregati rurali, con particolare riguardo per le tipologie edilizie (ville-fattoria, case coloniche, annessi produttivi), per gli spazi aperti di corredo, per le gerarchie tra edifici principali ed edifici pertinenziali.
2. Devono essere conservati gli spazi aperti che separano gli aggregati rurali dai tessuti urbani. Eventuali recinzioni possono essere realizzate con muri in pietra locale faccia vista ovvero intonacati e tinteggiati nei colori tradizionali definiti dal RE.
3. Al loro interno si devono:
   a. garantire:
      - il recupero degli edifici e degli spazi aperti nel rispetto dei caratteri tradizionali;
      - il mantenimento delle gerarchie edilizie consolidate, scenografiche e funzionali;
      - l'unitarietà delle aree pertinenziali, evitandone la divisione con recinzioni o elementi permanenti;
   b. evitare:
      - l'inserimento di manufatti edilizi fuori scala ovvero con caratteri tipologici, architettonici e formali incongrui.
4. Gli interventi di nuova edificazione, previsti dai successivi punti del presente articolo, sono fattibili nel rispetto delle seguenti condizioni:
   a. IC ≤ 35%;
   b. RIE 2 > RIE 1

Gli interventi edilizi di qualsiasi natura, ancorché consentiti dalle presenti norme, sono pertanto fattibili solo se il progetto dimostra che, a intervento concluso, i suddetti parametri risultano rispettati.
5. Gli interventi pertinenziali sono consentiti entro la soglia massima di:
   a. previa demolizione dei manufatti pertinenziali impropri esistenti:
      - SE ≤ 15% SE edificio di riferimento;
      - H ≤ 2,40 ml.
   b. in assenza di manufatti pertinenziali esistenti:
      - SE ≤ 15 mq;
      - H ≤ 2,40 ml.
   c. in presenza di manufatti pertinenziali esistenti non sottoposti a demolizione:
      - SE = fino al raggiungimento di 15 mq di SE complessiva dei manufatti pertinenziali;
      - H ≤ 2,40.

Tali interventi devono avere caratteri architettonici e formali coerenti con quelli dell'edificio di riferimento e non devono interessare il fronte principale del suddetto edificio. Ove l'edificio fosse costituito da più unità immobiliari, gli interventi pertinenziali sono consentiti solo previa presentazione di un progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari.
6. Non sono consentite le addizioni volumetriche.
7. Sugli edifici non classificati dagli elaborati grafici del POI non sono consentiti interventi di:
   a. ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RR2);
   b. interventi pertinenziali;
   c. addizione volumetrica;

d. sostituzione edilizia;
e. ristrutturazione urbanistica.

8. I parcheggi per la sosta stanziale e per la sosta di relazione devono essere ricavati nelle aree pertinenziali degli edifici, con esclusione degli spazi aperti che costituiscono il fulcro dell'aggregato rurale.

3. Qualità funzionale

1. Fatte salve le funzioni esistenti all'adozione delle presenti norme, nei tessuti TS2 non sono ammesse le seguenti funzioni:

a. industria - artigianato (I1), con l'eccezione dell'artigianato artistico e di servizio (I2);
b. commercio all'ingrosso e depositi (CI);
c. commercio al dettaglio in medie strutture di vendita (CD2);
d. distribuzione carburanti (CD5);
e. agricole (A1) e connesse (A2).

~~2. Nei locali ubicati al piano terreno degli edifici e con destinazione produttive, sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso in favore della residenza. Tale disposizione non si applica ove venga dimostrata una preesistente destinazione residenziale.~~

~~3~~ 2. Nelle costruzioni pertinenziali sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso per la creazione di unità immobiliari autonome.

Articolo 4.4.4. Tessuti a isolati chiusi o semichiusi TR1

1. Definizione

1.Sono i tessuti urbani di impianto otto-novecentesco, costituiti da edifici disposti lungo una maglia stradale regolare a formare isolati chiusi o semichiusi, con cortina edilizia continua a filo strada e corti interne, spesso occupate da strutture accessorie e talvolta sistemate a verde. A contatto diretto con i tessuti storici urbani, costituiscono la prima espansione compatta della città. I tipi edilizi sono schiere su due piani e linee su tre o più piani fuori terra; la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, con alcuni esercizi commerciali di vicinato ai piani terra e sporadiche funzioni specialistiche di servizio. Il margine dei tessuti è definito dalle strade che delimitano gli isolati.

2. Vi ricadono con superfetazioni recenti che congestionano le corti interne.

3. Sono individuati dagli elaborati grafici del PO con la sigla "**TR1**" e sono classificati come zona "B" ai sensi del DM n. 1444/1968.

2. Qualità morfologica

1. Devono essere conservati gli isolati chiusi o semichiusi, le cortine edilizie continue a filo strada, nonché i tipi edilizi a schiera su due piani e in linea su tre piani.

Nelle corti interne e negli spazi pertinenziali deve essere favorita la permeabilità dei terreni, ancorché sistemati a parcheggio.

2. Al loro interno si devono favorire:

a. la creazione di parcheggi con pavimentazioni drenanti, pubblici o privati, per contenere il numero delle auto in sosta lungo le strade: tali parcheggi possono essere reperiti anche in

aree esterne al tessuto urbano, ma prossime e collegate direttamente ad esso attraverso percorsi pedonali dedicati;

b. gli spostamenti pedonali interni, verso le aree urbane centrali e verso le aree urbane erogatrici di servizi;
c. il decongestionamento delle corti interne, privilegiando una presenza prevalente di aree permeabili con sistemazione a verde.

Sono invece vietati:

~~a. unità immobiliari ad uso residenziale, comunque ottenute, con SE < 80 mq;~~

b. trasformazioni che introducano funzioni non residenziali attrattrici di traffico veicolare se non presupponendo una fruizione pedonale;
c. interventi che consentano la trasformazione degli edifici pertinenziali in unità immobiliari autonome.

3. Gli interventi di nuova edificazione, previsti dai successivi punti del presente articolo, sono fattibili nel rispetto delle seguenti condizioni:

a. IC ≤ 70%
b. RIE 2 > RIE 1

Gli interventi edilizi di qualsiasi natura, ancorché consentiti dalle presenti norme, sono pertanto fattibili solo se il progetto dimostra che, a intervento concluso, i suddetti parametri risultano rispettati.

4. Gli interventi pertinenziali sono prioritariamente finalizzati al riordino e alla riqualificazione degli spazi aperti che costituiscono area di pertinenza degli edifici, anche attraverso la sostituzione dei manufatti impropri esistenti. I suddetti interventi sono consentiti entro la soglia massima di:

a. previa demolizione dei manufatti pertinenziali impropri esistenti:
    - SE ≤ 10% SE edificio di riferimento
    - H ≤ 2,40 ml
b. in assenza di manufatti pertinenziali esistenti:
    - SE ≤ 10 mq
    - H ≤ 2,40 ml
c. in presenza di manufatti pertinenziali esistenti non sottoposti a demolizione:
    - SE = fino al raggiungimento di 10 mq di SE complessiva dei manufatti pertinenziali
    - H ≤ 2,40

Tali interventi devono avere caratteri architettonici e formali coerenti con quelli dell'edificio di riferimento e non devono interessare il fronte principale del suddetto edificio. Ove l'edificio fosse costituito da più unità immobiliari, gli interventi pertinenziali sono consentiti solo previa presentazione di un progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari.

5. Non sono consentite addizioni volumetriche.

6. Sugli edifici non classificati dagli elaborati grafici del POI non sono consentiti interventi di:

a. addizione volumetrica;
b. sostituzione edilizia se non attraverso piano urbanistico di dettaglio;
c. ristrutturazione urbanistica se non attraverso piano urbanistico di dettaglio.

7. I parcheggi per la sosta stanziale sono ricavati al piano terra degli edifici, nelle aree di pertinenza, ovvero in aree prossime ancorché esterne al tessuto: ove realizzati in spazi aperti, i parcheggi devono avere una pavimentazione drenante. A fronte della dimostrata impossibilità di reperirli nei modi suddetti, è ammessa la loro monetizzazione. I parcheggi per la sosta di relazione non sono richiesti per favorire la fruizione pedonale dei tessuti.
8. Attraverso appositi atti, relativi anche alla regolamentazione del traffico e della sosta, l'Amministrazione Comunale definisce comunque le modalità per favorire la creazione di:

a. accessi ciclabili protetti e spazi attrezzati con rastrelliere per la sosta delle biciclette;
b. parcheggi pubblici per la sosta veicolare anche nelle immediate vicinanze del tessuto, realizzando percorsi pedonali di collegamento dedicati. Ove realizzati in spazi aperti, i parcheggi devono avere una pavimentazione drenante.

3. Qualità funzionale
1. Fatte salve le funzioni esistenti all'adozione delle presenti norme, nei tessuti TR1 non sono ammesse le seguenti funzioni:

a. industria -artigianato (I1), con l'eccezione dell'artigianato artistico e di servizio (I2);
b. commercio all'ingrosso e depositi (CI);
c. commercio al dettaglio in medie strutture di vendita (CD2);
d. distribuzione carburanti (CD5);
e. agricole (A1) e connesse (A2).

2. Nei locali ubicati al piano terreno degli edifici ricadenti in TR1 a San Francesco e destinati a commercio di vicinato, pubblici esercizi o artigianato di servizio sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso in favore della residenza. Tale disposizione non si applica ove venga dimostrata una preesistente destinazione residenziale.
3. Nelle costruzioni pertinenziali sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso per la creazione di unità immobiliari autonome.
4. Attraverso appositi atti, relativi anche alla regolamentazione del traffico e della sosta, l'Amministrazione Comunale definisce le modalità per favorire:

a. l'insediamento e la permanenza degli esercizi commerciali di vicinato e dei pubblici esercizi;
b. la creazione di centri commerciali naturali.

Articolo 4.4.5. Tessuti a isolati aperti ed edifici residenziali isolati TR2
1. Definizione
1. Sono tessuti a medio-alta densità, propri delle espansioni urbane successive agli anni '50: sono composti da isolati aperti con una cortina edilizia discontinua, stante la presenza di edifici isolati nel lotto con spazi aperti pertinenziali, generalmente recintati sul fronte strada e sistemati a verde o pavimentati. Sono sufficientemente ordinati per tipologie edilizie (villette mono o plurifamiliari su due piani), destinazioni d'uso (pressoché esclusivamente residenziali), allineamenti e rapporti con la strada (edifici poco arretrati e preceduti da un piccolo giardino o spazio pavimentato), consistenza delle aree pertinenziali, ma generalmente privi di spazi e di servizi pubblici. Sono collocati lungo il

margine urbano e confinano, all'interno, con la viabilità di attraversamento o di distribuzione e, all'esterno, con il territorio rurale.
2. Sono individuati dagli elaborati grafici del POI con la sigla **"TR2"** e sono classificati come zona B ai sensi del DM n. 1444/1968.

2. Qualità morfologica
1. Devono essere conservate le tipologie edilizie, gli allineamenti e i rapporti con la strada.
Negli spazi pertinenziali deve essere favorito il riordino e la permeabilità dei terreni, ancorché sistemati a parcheggio.
2. Al loro interno si devono favorire:

a. la creazione di percorsi ciclopedonali di collegamento con le aree urbane centrali e con i servizi pubblici;
b. la qualità della strada, sia attraverso norme regolamentari che garantiscano maggiore omogeneità nelle recinzioni e negli accessi ai lotti edificati, sia, dove possibile, attraverso l'introduzione di filari alberati (anche con alberi di piccola o media taglia), sia attraverso la creazione di specifiche aree dedicate alla raccolta dei rifiuti;
c. la permeabilità delle aree pertinenziali.

~~2.~~3. Gli interventi di nuova edificazione, previsti dai successivi punti del presente articolo, sono fattibili nel rispetto delle seguenti condizioni:

a. IC ≤ ~~30%~~ 35%
b. RIE 2 > RIE 1

Gli interventi edilizi di qualsiasi natura, ancorché consentiti dalle presenti norme, sono pertanto fattibili solo se il progetto dimostra che, a intervento concluso, i suddetti parametri risultano rispettati.
~~2.~~4. Gli interventi pertinenziali sono consentiti alle seguenti condizioni:

a. previa demolizione dei manufatti pertinenziali impropri esistenti:
    - SE ≤ ~~10%~~ 15% SE edificio di riferimento
    - H ≤ 2,40 ml
b. in assenza di manufatti pertinenziali esistenti:
    - SE ≤ 15 mq
    - H ≤ 2,40 ml
c. in presenza di manufatti pertinenziali esistenti non sottoposti a demolizione:
    - SE = fino al raggiungimento di 15 mq di SE complessiva dei manufatti pertinenziali
    - H ≤ 2,40

Tali interventi devono avere caratteri architettonici e formali coerenti con quelli dell'edificio di riferimento e non devono interessare il fronte principale del suddetto edificio. Ove l'edificio fosse costituito da più unità immobiliari, gli interventi pertinenziali sono consentiti solo previa presentazione di un progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari.
5. Le addizioni volumetriche sono consentite esclusivamente nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e formali dell'edificio di riferimento, ovvero nell'ambito di una loro generale

ridefinizione, attraverso ampliamenti che si configurino come parti organiche del suddetto edificio evitando tassativamente la creazione di superfetazioni.

6. Ove specificatamente previsto dalla Parte Quarta delle presenti norme, gli interventi di sostituzione edilizia sono consentiti solo se il progetto dimostra maggiore coerenza con i caratteri morfotipologici del tessuto, aumenta le dotazioni di verde e di parcheggio e rispetta le seguenti condizioni:

a. SE ≤ SE esistente;

b. H ≤ H massima degli edifici limitrofi lungo strada.

7. Gli interventi di sostituzione edilizia ammettono anche quelli pertinenziali e le addizioni volumetriche, nel rispetto delle condizioni di cui al precedente punto 2.4 del presente articolo.

~~6.~~ 8. Sugli edifici non classificati dagli elaborati grafici del non sono consentiti interventi di:

~~a. addizione volumetrica;~~

b. sostituzione edilizia se non attraverso piano urbanistico di dettaglio;

c. ristrutturazione urbanistica se non attraverso piano urbanistico di dettaglio.

~~7.~~ 9. I parcheggi per la sosta stanziale e per la sosta di relazione sono ricavati al piano terra degli edifici, nelle aree di pertinenza, ovvero in aree prossime ancorché esterne al tessuto: ove realizzati in spazi aperti, i parcheggi devono avere una pavimentazione drenante. A fronte della dimostrata impossibilità di reperirli nei modi suddetti, è ammessa la loro monetizzazione.

~~8.~~ 10. Attraverso appositi atti, l'Amministrazione Comunale definisce comunque le modalità per favorire:

a. la creazione di percorsi ciclopedonali di collegamento con le aree urbane centrali e con i servizi pubblici;

b. la definizione di norme regolamentari per migliorare la qualità dello spazio pubblico (in primo luogo la strada) e del fronte stradale dei lotti edificati.

3. Qualità funzionale

1. Fatte salve le funzioni esistenti all'adozione delle presenti norme, nei tessuti TR2 non sono ammesse le seguenti funzioni:

a. industria -artigianato (I1), con l'eccezione dell'artigianato artistico e di servizio (I2);

b. commercio all'ingrosso e depositi (CI);

c. commercio al dettaglio in medie strutture (CD2) con superficie di vendita > 400 mq;

d. distribuzione carburanti (CD5);

e. agricole (A1) e connesse (A2).

2. Nelle costruzioni pertinenziali sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso per la creazione di unità immobiliari autonome.

Articolo 4.4.6. Tessuti a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali TR3

1. Definizione

1. Sono tessuti a densità variabile, propri delle espansioni successive agli anni '50 e '60, organizzati in isolati irregolari per forma e dimensione, con cortina edilizia discontinua ed edifici isolati nel lotto,

caratterizzati anche da blocchi fino a quattro o cinque piani variamente disposti. Gli spazi di pertinenza sono sufficientemente ampi, talora a servizio dell'edificio (accessi carrabili, corti di servizio) e spazi semipubblici sistemati a verde o pavimentati. Lungo il margine esterno sono presenti anche servizi e spazi pubblici, o privati aperti al pubblico, di consistenti dimensioni[234]. Maglia viaria solitamente regolare, con assi longitudinali di attraversamento e strade trasversali di distribuzione. L'ubicazione è a ridosso dei tessuti storici urbani, ma a volte è anche marginale e a diretto contatto con il territorio rurale.
2. Sono individuati dagli elaborati grafici del POI con la sigla **"TR3"** e sono classificati come zona B ai sensi del DM n. 1444/1968.

2. Qualità morfologica
1. Stante l'eterogeneità dei tessuti, si deve perseguire ovunque la compiutezza del disegno urbano nonché, zona per zona, il coordinamento dei caratteri architettonici e formali degli edifici, oltre che degli arredi e delle finiture, prestando particolare attenzione agli elementi che prospettano sulle strade e sugli spazi pubblici (edifici, aree pertinenziali, recinzioni, arredi vegetali, ecc.).
2. Al loro interno si deve favorire:

a. la creazione di luoghi centrali, soprattutto in corrispondenza dei principali servizi e spazi pubblici o di uso pubblico;
b. l'incremento della qualità urbana, anche attraverso il recupero delle aree degradate e/o dismesse con interventi di demolizione e densificazione edilizia;
c. l'incremento dei servizi di prossimità e degli esercizi commerciali di vicinato;
d. la messa in sicurezza delle percorrenze pedonali e ciclabili, anche con interventi sui marciapiedi e sugli attraversamenti stradali;
e. il raccordo con i tessuti storici urbani e con gli spazi aperti periurbani.

3. Zona per zona, attraverso specifiche disposizioni del REC, si devono inoltre disciplinare:

a. gli allineamenti stradali degli edifici e le relazioni edificio – strada, specificando caratteristiche e finiture degli spazi di relazione;
b. i caratteri costruttivi e formali delle recinzioni;
c. gli arredi vegetali.

4. Gli interventi di nuova edificazione, previsti dai successivi punti del presente articolo, sono fattibili nel rispetto delle seguenti condizioni:

a. IC ≤ 35%
b. RIE 2 > RIE 1

Gli interventi edilizi di qualsiasi natura, ancorché consentiti dalle presenti norme, sono pertanto fattibili solo se il progetto dimostra che, a intervento concluso, i suddetti parametri risultano rispettati.
5. Gli interventi pertinenziali sono consentiti alle seguenti condizioni:

a. previa demolizione dei manufatti pertinenziali impropri esistenti:

[234] Pontassieve, Via Algeri, Carabinieri, chiesa; Pontassieve, Piazza Libertà, ASL, chiesa; Pontassieve, Via Calamandrei, scuole; Molin del piano, Via Rimaggio, circolo ricreativo; Molin del piano, Via Molin del piano, sentro sportivo; San Francesco, Via Maggio, chiesa;

- SE ≤ ~~10%~~ 15% SE edificio di riferimento
- H ≤ 2,40 ml

b. in assenza di manufatti pertinenziali esistenti:
- SE ≤ ~~15~~ 20 mq
- H ≤ 2,40 ml

c. in presenza di manufatti pertinenziali esistenti non sottoposti a demolizione:
- SE = fino al raggiungimento di ~~15~~ 20 mq di SE complessiva dei manufatti pertinenziali
- H ≤ 2,40

Tali interventi devono avere caratteri architettonici e formali coerenti con quelli dell'edificio di riferimento e non devono interessare il fronte principale del suddetto edificio. Ove l'edificio fosse costituito da più unità immobiliari, gli interventi pertinenziali sono consentiti solo previa presentazione di un progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari.

6. ~~Non sono consentite addizioni volumetriche~~. Le addizioni volumetriche sono consentite esclusivamente nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e formali dell'edificio di riferimento, ovvero nell'ambito di una loro generale ridefinizione, attraverso ampliamenti che si configurino come parti organiche del suddetto edificio evitando tassativamente la creazione di superfetazioni.

7. Sugli edifici non classificati dagli elaborati grafici del POI non sono consentiti interventi di:

~~a. addizione volumetrica;~~

b. sostituzione edilizia se non attraverso piano urbanistico di dettaglio;

c. ristrutturazione urbanistica se non attraverso piano urbanistico di dettaglio.

8. Ove specificatamente previsto dalla Parte Quarta delle presenti norme, gli interventi di sostituzione edilizia sono consentiti solo se il progetto dimostra maggiore coerenza con i caratteri morfotipologici del tessuto, aumenta le dotazioni di verde e di parcheggio e rispetta le seguenti condizioni:

c. SE ≤ SE esistente;

d. H ≤ H massima degli edifici limitrofi lungo strada.

9. Gli interventi di sostituzione edilizia ammettono anche quelli pertinenziali e le addizioni volumetriche, nel rispetto delle condizioni di cui al precedente punto 2.4 del presente articolo.

10. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono consentiti solo dove specificatamente indicati dagli elaborati grafici del POI, previa approvazione di apposito PA.

11. I parcheggi per la sosta stanziale sono ricavati al piano terra degli edifici, nelle aree di pertinenza, ovvero in aree prossime ancorché esterne al tessuto: ove realizzati in spazi aperti, i parcheggi devono avere una pavimentazione drenante. A fronte della dimostrata impossibilità di reperirli nei modi suddetti, è ammessa la loro monetizzazione. I parcheggi per la sosta di relazione non sono richiesti per favorire la fruizione pedonale dei tessuti.

12. Attraverso appositi atti, relativi anche alla regolamentazione del traffico e della sosta, l'Amministrazione Comunale definisce comunque le modalità per favorire la creazione di:

a. accessi ciclabili protetti e spazi attrezzati con rastrelliere per la sosta delle biciclette;

b. parcheggi pubblici per la sosta veicolare anche nelle immediate vicinanze del tessuto, realizzando percorsi pedonali di collegamento dedicati: ove realizzati in spazi aperti, i ~~4.1.4~~ parcheggi devono avere una pavimentazione drenante.

3. Qualità funzionale

1. Fatte salve le funzioni esistenti all'adozione delle presenti norme, nei tessuti TR3 non sono ammesse le seguenti funzioni:

a. industria - artigianato (I1), con l'eccezione dell'artigianato artistico e di servizio (I2);
b. commercio all'ingrosso e depositi (CI);
c. commercio al dettaglio in medie strutture (CD2) con superficie di vendita > 400 mq;
d. agricole (A1) e connesse (A2).

~~2. Nei locali ubicati al piano terreno degli edifici sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso in favore della residenza.~~

~~3.~~ 2. Nelle costruzioni pertinenziali sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso per la creazione di unità immobiliari autonome.

~~4~~. 3. Attraverso appositi atti, relativi anche alla regolamentazione del traffico e della sosta, l'Amministrazione Comunale definisce le modalità per favorire:

a. l'insediamento e la permanenza degli esercizi commerciali di vicinato e dei pubblici esercizi;
b. la creazione di centri commerciali naturali.

Articolo 4.4.7. Tessuti a isolati aperti e blocchi prevalentemente isolati di edilizia pianificata TR4

1. Definizione

1. Sono tessuti realizzati a partire da un progetto unitario e caratterizzati da un disegno omogeneo, discontinuo rispetto all'intorno e scandito da una rete stradale regolare che definisce la conformazione del tessuto.

Sono caratterizzati dalla ripetizione degli stessi tipi edilizi (villette mono e bifamiliari su due o tre piani, singole o a schiera, ovvero blocchi pluripiano in linea) quasi sempre arretrati rispetto al filo strada e isolati nel lotto. Le aree di pertinenza sono sistemate a verde e sufficientemente ordinate.

Sono tessuti pressoché interamente monofunzionali (residenza), ubicati in posizioni periferiche, a diretto contatto con il territorio rurale. Quando il tessuto forma luoghi urbani "centrali", tuttavia, si ritrovano negozi o esercizi di ristoro al piano terra degli edifici, ovvero importanti strutture ricettive[235].

2. Sono individuati dagli elaborati grafici del PO con la sigla **"TR4"** e sono classificati come zona "B" ai sensi del DM 1444/1968.

2. Qualità morfologica

1. Devono essere salvaguardate le regole che garantiscono l'unitarietà e l'omogeneità dei tessuti di edilizia pianificata rispetto agli altri tessuti urbani con particolare riguardo per: tipologia edilizia e

[235] Vedi Pontassieve, Piazza C. Pavese o Piazza Washington e dintorni

numero di piani, relazioni tra edificio, strada e area pertinenziale, caratteri architettonici e formali dell'edificio e dell'area di pertinenza, elementi di finitura e recinzioni.

2. Al loro interno si deve favorire:

a. la qualificazione dei luoghi centrali, ove esistenti, attraverso il potenziamento dei servizi, del commercio di vicinato, dell'artigianato di servizio;
b. la creazione di piccole centralità urbane o di *pocket parks*, anche in corrispondenza degli spazi monofunzionali di verde pubblico esistenti, attraverso la costruzione di aree attrezzate per l'incontro e la sosta, caratterizzate da un disegno di qualità e supportate dai servizi essenziali;
c. il collegamento ciclopedonale dei tessuti periferici con i tessuti storici e con le centralità urbane;
d. la qualificazione del margine urbano nei tessuti periferici che prospettano direttamente sul territorio rurale.

Si devono di contro evitare tutte le trasformazioni che rompono l'unitarietà del tessuto, inserendo componenti dissonanti.

3. Gli interventi di nuova edificazione, previsti dai successivi punti del presente articolo, sono fattibili nel rispetto delle seguenti condizioni:

a. IC ≤ 35%
b. RIE 2 > RIE 1

Gli interventi edilizi di qualsiasi natura, ancorché consentiti dalle presenti norme, sono pertanto fattibili solo se il progetto dimostra che, a intervento concluso, i suddetti parametri risultano rispettati.

4. Gli interventi pertinenziali sono consentiti alle seguenti condizioni:

a. previa demolizione dei manufatti pertinenziali impropri esistenti:
    - SE ≤ ~~10%~~ 15% SE edificio di riferimento
    - H ≤ 2,40 ml
b. in assenza di manufatti pertinenziali esistenti:
    - SE ≤ 15 mq
    - H ≤ 2,40 ml
c. in presenza di manufatti pertinenziali esistenti non sottoposti a demolizione:
    - SE = fino al raggiungimento di 15 mq di SE complessiva dei manufatti pertinenziali
    - H ≤ 2,40

Tali interventi devono avere caratteri architettonici e formali coerenti con quelli dell'edificio di riferimento e non devono interessare il fronte principale del suddetto edificio, né i fronti visibili dagli spazi pubblici. Ove l'edificio fosse costituito da più unità immobiliari, gli interventi pertinenziali sono consentiti solo previa presentazione di un progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari. In presenza di tessuti periferici, gli interventi pertinenziali sono consentiti solo se combinati ad altri che definiscano e qualifichino il margine urbano rispetto al territorio rurale.

5 ~~Non~~ Sono consentite addizioni volumetriche sui fronti tergali degli edifici, a condizione che sia garantita l'uniformità e l'armonia del prospetto.

6. Sugli edifici non classificati dagli elaborati grafici del POI non sono consentiti interventi di:

a. ~~ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RR2); addizione volumetrica;~~
b. sostituzione edilizia se non attraverso piano urbanistico di dettaglio;
c. ristrutturazione urbanistica se non attraverso piano urbanistico di dettaglio.

7. I parcheggi per la sosta stanziale o di relazione sono ricavati dove previsti dal progetto originario del tessuto, ovvero, in caso di mancata previsione, al piano terra degli edifici, nelle relative aree di pertinenza, ovvero in aree prossime ancorché esterne al tessuto: ove realizzati in spazi aperti, i parcheggi devono avere una pavimentazione drenante. A fronte della dimostrata impossibilità di reperirli nei modi suddetti, è ammessa la loro monetizzazione. Nel tessuto pianificato di Piazza Washington, a Pontassieve, i parcheggi di relazione non sono richiesti per favorire la fruizione pedonale.

8. Attraverso appositi atti, relativi anche alla regolamentazione del traffico e della sosta, l'Amministrazione Comunale definisce comunque le modalità per favorire la creazione di:

a. percorsi ciclopedonali protetti e spazi attrezzati con rastrelliere per la sosta delle biciclette;
b. luoghi centrali e *pocket parks* con le caratteristiche sopra indicate.

3. Qualità funzionale

1. Fatte salve le funzioni esistenti all'adozione delle presenti norme, nei tessuti TR4 non sono ammesse le seguenti funzioni:

a. industria - artigianato (I1), con l'eccezione dell'artigianato artistico e di servizio (I2);
b. commercio all'ingrosso e depositi (CI);
c. commercio al dettaglio in medie strutture (CD2) con superficie di vendita > 400 mq;
d. agricole (A1) e connesse (A2).

2. Nelle costruzioni pertinenziali sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso per la creazione di unità immobiliari autonome.

3. Attraverso appositi atti, relativi anche alla regolamentazione del traffico e della sosta, l'Amministrazione Comunale definisce le modalità per favorire nelle centralità urbane esistenti[236]:

a. l'insediamento e la permanenza degli esercizi commerciali di vicinato e dei pubblici esercizi.

4. È consentito il mutamento della destinazione d'uso delle strutture alberghiere esistenti entro il limite del 50% della SU esistente e comunque non oltre la SU corrispondente al 50% dei posti letto certificati nella struttura.

5. Nei casi di seguito indicati, nei locali ubicati al piano terreno degli edifici e destinati a commercio di vicinato, pubblici esercizi o artigianato di servizio, sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso in favore della residenza:

a. Comune di Pontassieve:
   - Località Pontassieve: tessuto TR4 di Piazza Washington.

[236] Pontassieve, Piazza C. Pavese e Piazza Washington e dintorni

Articolo 4.4.8. Tessuti puntiformi TR5

1. Definizione

1. Sono tessuti a bassa densità, caratterizzati da una maglia stradale irregolare, che non genera anelli chiusi e che a volte è a fondo cieco, costituiti prevalentemente da villette mono e bifamiliari isolate nel lotto. Sono caratterizzati dalla mono funzionalità residenziale e hanno aree pertinenziali piuttosto estese, ma sono totalmente carenti di spazi e di servizi pubblici. Ubicati generalmente ai margini dei tessuti urbani, sono a diretto contatto con il territorio rurale, rispetto al quale non presentano una chiara delimitazione.

2. Sono individuati dagli elaborati grafici del PO con la sigla "**TR5**" e sono classificati come zona "B" ai sensi del DM n. 1444/1968214.

2. Qualità morfologica

1. Sono tessuti che, generalmente, non concorrono alla formazione della struttura urbana e che risultano parassitari rispetto alla struttura esistente.

2. Al loro interno si deve favorire:

a. la chiusura degli anelli viari, in modo da creare una maglia viaria continua;
b. la creazione di piccole centralità urbane o di *pocket parks*, attraverso la costruzione di aree attrezzate per l'incontro e la sosta, caratterizzate da un disegno di qualità e supportate dai servizi essenziali;
c. la creazione di filari alberati lungo le strade che strutturano il tessuto urbano e di specifiche aree dedicate alla raccolta dei rifiuti;
d. il collegamento ciclopedonale con i tessuti storici e con le principali centralità urbane;
e. la qualificazione del margine urbano nei tessuti periferici che prospettano direttamente sul territorio rurale.

3. Gli interventi di nuova edificazione, previsti dai successivi punti del presente articolo, sono fattibili nel rispetto delle seguenti condizioni:

a. IC ≤ ~~25%~~ 35%
b. RIE 2 > RIE 1

Gli interventi edilizi di qualsiasi natura, ancorché consentiti dalle presenti norme, sono pertanto fattibili solo se il progetto dimostra che, a intervento concluso, i suddetti parametri risultano rispettati.

4. Gli interventi pertinenziali sono consentiti alle seguenti condizioni:

a. previa demolizione dei manufatti pertinenziali impropri esistenti:
   - SE ≤ ~~10%~~ 20% SE edificio di riferimento
   - H ≤ 2,40 ml
b. in assenza di manufatti pertinenziali esistenti:
   - SE ≤ ~~20~~ 25 mq
   - H ≤ 2,40 ml
c. in presenza di manufatti pertinenziali esistenti non sottoposti a demolizione:
   - SE = fino al raggiungimento di ~~20~~ 25 mq di SE complessiva dei manufatti pertinenziali
   - H ≤ 2,40

Tali interventi devono avere caratteri architettonici e formali coerenti con quelli dell'edificio di riferimento e non devono interessare il fronte principale del suddetto edificio. Ove l'edificio fosse costituito da più unità immobiliari, gli interventi pertinenziali sono consentiti solo previa presentazione di un progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari. In presenza di tessuti periferici, gli interventi pertinenziali sono consentiti solo se combinati ad altri che definiscano e qualifichino il margine urbano rispetto al territorio rurale.

5. Le addizioni volumetriche sono consentite esclusivamente nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici e formali dell'edificio di riferimento, ovvero nell'ambito di una loro generale ridefinizione, attraverso ampliamenti che si configurino come parti organiche del suddetto edificio evitando tassativamente la creazione di superfetazioni.

6. Ove specificatamente previsto dalla Parte Quarta delle presenti norme, gli interventi di sostituzione edilizia sono consentiti solo se il progetto dimostra maggiore coerenza con i caratteri morfotipologici del tessuto, aumenta le dotazioni di verde e di parcheggio e rispetta le seguenti condizioni:

a. SE ≤ SE esistente;
b. H ≤ H massima degli edifici limitrofi lungo strada.

7. Gli interventi di sostituzione edilizia ammettono anche quelli pertinenziali e le addizioni volumetriche, nel rispetto delle condizioni di cui al precedente punto 2.3 del presente articolo.

8. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono consentiti solo dove specificatamente indicati dagli elaborati grafici del POI, previa approvazione di apposito PA.

9. Sugli edifici non classificati dagli elaborati grafici del POI non sono consentiti interventi di:

a. ristrutturazione urbanistica se non attraverso piano urbanistico di dettaglio.

10. I parcheggi per la sosta stanziale o di relazione sono ricavati al piano terra degli edifici, nelle relative aree di pertinenza, ovvero in aree prossime purché interne al tessuto: ove realizzati in spazi aperti, i parcheggi devono avere una pavimentazione drenante. A fronte della dimostrata impossibilità di reperirli nei modi suddetti, è ammessa la loro monetizzazione.

11. Attraverso appositi atti, relativi anche alla regolamentazione del traffico e della sosta, l'Amministrazione Comunale definisce comunque le modalità per favorire la creazione di:

a. percorsi ciclopedonali protetti e spazi attrezzati con rastrelliere per la sosta delle biciclette;
b. luoghi centrali e *pocket parks* con le caratteristiche sopra indicate.

3. Qualità funzionale

1. Fatte salve le funzioni esistenti all'adozione delle presenti norme, nei tessuti TR5 non sono ammesse le seguenti funzioni:

a. industria -artigianato (I1), con l'eccezione dell'artigianato artistico e di servizio (I2);
b. commercio all'ingrosso e depositi (CI);
c. commercio al dettaglio in medie strutture di vendita (CD2);
d. agricole (A1) e connesse (A2).

2. Nelle costruzioni pertinenziali sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso per la creazione di unità immobiliari autonome.

3. Attraverso appositi atti, relativi anche alla regolamentazione del traffico e della sosta, l'Amministrazione Comunale definisce le modalità per favorire:

b. l'insediamento e la permanenza di servizi pubblici o di uso pubblico;
c. l'insediamento degli esercizi commerciali di vicinato e dei pubblici esercizi.

Articolo 4.4.9. Tessuti a tipologie miste TR6

1. Definizione

1. Sono tessuti frammentati e disomogenei a densità variabile, spesso appoggiati sulla viabilità principale di scorrimento o su tronchi stradali episodici che non concorrono alla formazione della maglia urbana. I lotti hanno varie forme e dimensioni, così come gli edifici, che presentano tipologie, dimensioni e destinazioni d'uso differenziate (soprattutto residenziali e artigianali), oltre che rapporti diversi con la strada e con le aree di pertinenza, generalmente ampie. La mixité funzionale avviene a prescindere da qualsiasi regola distributiva o compositiva, dando luogo a un'urbanizzazione spesso casuale e di bassa qualità. L'ubicazione è solitamente periferica e prospetta sul territorio rurale.
2. Sono individuati dagli elaborati grafici del PO con la sigla **"TR6"** e sono classificati come zona "B" ai sensi del DM 1444/1968.

2. Qualità morfologica

1. Stante la mancanza di regole capaci di conferire ai tessuti ordine e qualità urbana, si devono privilegiare le azioni volte a migliorare il disegno e le dotazioni di insieme delle singole zone, oltre che il rapporto tra i lotti edificati e la strada o gli spazi pubblici. All'interno dei lotti si devono poi incentivare gli interventi tesi a sostituire gli edifici incongrui o degradati, a migliorare la qualità tipologica e formale degli edifici esistenti, nonché a riordinare e qualificare le aree di pertinenza.
2 Al loro interno si deve favorire:

a. una chiara delimitazione dei lotti edificati lungo la strada pubblica, provvedendo alla definizione, attraverso il RE, di norme regolamentari per garantire l'omogeneità e la qualità delle recinzioni;
b. la creazione di percorsi ciclopedonali di collegamento con i tessuti storici e le centralità urbane;
c. la messa a dimora di filari alberati lungo la viabilità principale che struttura i singoli tessuti;
d. la creazione di piccole centralità urbane o di *pocket parks*, anche in corrispondenza degli esercizi pubblici o degli spazi di verde pubblico esistenti, attraverso la costruzione di aree attrezzate per l'incontro e la sosta, caratterizzate da un disegno di qualità e supportate dai servizi essenziali;
e. la qualificazione del margine urbano nei tessuti periferici che prospettano direttamente sul territorio rurale.

Si devono di contro evitare tutte le trasformazioni che accentuano il disordine e il degrado urbano.
3. Gli interventi di nuova edificazione, previsti dai successivi punti del presente articolo, sono fattibili nel rispetto delle seguenti condizioni:

a. IC ≤ 35%

b. RIE 2 > RIE 1

Gli interventi edilizi di qualsiasi natura, ancorché consentiti dalle presenti norme, sono pertanto fattibili solo se il progetto dimostra che, a intervento concluso, i suddetti parametri risultano rispettati.

4. Gli interventi pertinenziali sono consentiti alle condizioni che seguono: essi devono concorrere al superamento del degrado urbano ed è compito del progetto esplicitare i criteri seguiti a tali fini.

a. previa demolizione dei manufatti pertinenziali impropri esistenti:
   - SE ≤ ~~10%~~ 15% SE edificio di riferimento
   - H ≤ 2,40 ml

b. in assenza di manufatti pertinenziali esistenti:
   - SE ≤ ~~15~~ 20 mq
   - H ≤ 2,40 ml

c. in presenza di manufatti pertinenziali esistenti non sottoposti a demolizione:
   - SE = fino al raggiungimento di ~~15~~ 20 mq di SE complessiva dei manufatti pertinenziali
   - H ≤ 2,40

Tali interventi devono avere caratteri architettonici e formali coerenti con quelli dell'edificio di riferimento e non devono interessare il fronte principale del suddetto edificio. Ove l'edificio fosse costituito da più unità immobiliari, gli interventi pertinenziali sono consentiti solo previa presentazione di un progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari. In presenza di tessuti periferici, gli interventi pertinenziali sono consentiti solo se combinati ad altri che definiscano e qualifichino il margine urbano rispetto al territorio rurale.

5. Le addizioni volumetriche sono consentite solo ove concorrano al superamento del degrado urbano: è pertanto compito del progetto esplicitare i criteri seguiti a tali fini.

6. Sugli edifici non classificati dagli elaborati grafici del POI non sono consentiti i seguenti interventi:

a. ristrutturazione urbanistica se non attraverso piano urbanistico di dettaglio.

7. Ove specificatamente previsto dalla Parte Quarta delle presenti norme, gli interventi di sostituzione edilizia sono consentiti solo se il progetto dimostra di migliorare la qualità urbana, seguendo le specifiche norme regolamentari definite dal REC, e rispetta le seguenti condizioni:

a. SE ≤ SE esistente;

b. H ≤ H massima degli edifici limitrofi lungo strada.

Gli interventi di sostituzione edilizia ammettono anche quelli pertinenziali e le addizioni volumetriche nel rispetto delle condizioni di cui al punto 2.3 del presente articolo.

8. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono consentiti solo dove specificatamente indicati dagli elaborati grafici del POI, previa approvazione di apposito PA.

9. I parcheggi per la sosta stanziale e di relazione sono ricavati al piano terra degli edifici, nelle aree di pertinenza ovvero in aree prossime purché interne al tessuto: ove realizzati in spazi aperti, i parcheggi devono avere una pavimentazione drenante. A fronte della dimostrata impossibilità di reperirli nei modi suddetti, è ammessa la loro monetizzazione.

10. Attraverso appositi atti, relativi anche alla regolamentazione del traffico e della sosta, l'Amministrazione Comunale definisce comunque le modalità per favorire la creazione di:

a. percorsi ciclopedonali protetti e spazi attrezzati con rastrelliere per la sosta delle biciclette;
b. filari alberati con ricorso alle specie indicate dal RE;
c. luoghi centrali con le caratteristiche sopra indicate.

3. Qualità funzionale

1. Fatte salve le funzioni esistenti all'adozione delle presenti norme, nei tessuti TR6 non sono ammesse le seguenti funzioni:

a. commercio al dettaglio in medie strutture (CD2) con superficie di vendita > 500 mq;
b. agricole (A1) e connesse (A2).

2. Nelle costruzioni pertinenziali sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso per la creazione di unità immobiliari autonome.

~~4~~ 3. Attraverso appositi atti, relativi anche alla regolamentazione del traffico e della sosta, l'Amministrazione Comunale definisce le modalità per favorire:

a. l'insediamento e la permanenza di servizi pubblici o di uso pubblico;
b. l'insediamento degli esercizi commerciali di vicinato e dei pubblici esercizi.

Articolo 4.4.10. Tessuti sfrangiati di margine TR7

1. Definizione

1. Sono tessuti a bassa densità edilizia, generalmente gravitanti su una strada preesistente, anche attraverso accessi a pettine dedicati, formatisi per addizione di singoli lotti. Sono frammentati e incompiuti, tanto da essere percepiti come sfrangiamenti del territorio urbanizzato. I tipi edilizi sono i più vari, con prevalenza di villette isolate nel lotto e di linee pluripiano anche a filo strada. La funzione prevalente è la residenza, ma sono presenti anche sporadiche funzioni produttive, commerciali e pubblici esercizi. Mancano i servizi e gli spazi pubblici. Il rapporto con il territorio rurale è diretto e non risolto.

2. Sono individuati dagli elaborati grafici del PO con la sigla "**TR7**" e sono classificati come zona "B" ai sensi del DM n. 1444/1968214.

2. Qualità morfologica

1. Sono tessuti che non concorrono alla formazione della struttura urbana, risultando parassitari rispetto alla struttura urbana esistente, né alla sua qualità formale e funzionale, risultando casuali nelle tipologie edilizie e nei rapporti con la strada, nonché privi di funzioni pubbliche e di luoghi centrali.

Si deve pertanto tendere a trasformare un insieme di lotti edificati in un tessuto, rendendolo parte integrante del sistema urbano, e a migliorare la qualità degli edifici e degli spazi aperti, anche incentivando una maggiore omogeneità tipologica, architettonica e formale.

2 Al loro interno si deve favorire:

a. una chiara delimitazione dei lotti edificati lungo la strada pubblica, provvedendo alla definizione, attraverso il RE, di norme regolamentari per garantire l'omogeneità e la qualità delle recinzioni;

b. la creazione di percorsi ciclopedonali di collegamento con i tessuti storici e le centralità urbane;
c. la messa a dimora di filari alberati lungo la viabilità principale che struttura i singoli tessuti;
d. la creazione di piccole centralità urbane o di *pocket parks*, attraverso la costruzione di aree attrezzate per l'incontro e la sosta, caratterizzate da un disegno di qualità e supportate dai servizi essenziali;
e. l'introduzione di servizi pubblici e di esercizi commerciali di vicinato;
f. la qualificazione del margine urbano nei tessuti periferici che prospettano direttamente sul territorio rurale.
g. la qualificazione degli edifici esistenti e delle relative aree di pertinenza, anche attraverso specifiche norme regolamentari, dettate dal REC, al cui rispetto sono subordinati gli interventi di sostituzione edilizia.

Si devono di contro evitare tutte le trasformazioni che accentuino la dispersione insediativa, il disordine e il degrado urbano.

3. Gli interventi di nuova edificazione, previsti dai successivi punti del presente articolo, sono fattibili nel rispetto delle seguenti condizioni:

a. IC ≤ 25%
b. RIE 2 > RIE 1

Gli interventi edilizi di qualsiasi natura, ancorché consentiti dalle presenti norme, sono pertanto fattibili solo se il progetto dimostra che, a intervento concluso, i suddetti parametri risultano rispettati.

4. Gli interventi pertinenziali sono consentiti alle condizioni che seguono: essi devono concorrere al superamento del degrado urbano ed è compito del progetto esplicitare i criteri seguiti a tali fini.

- SE ≤ ~~10%~~ 20% SE edificio di riferimento
- H ≤ 2,40 ml

a. in assenza di manufatti pertinenziali esistenti:
   - SE ≤ ~~10~~ 25 mq
   - H ≤ 2,40 ml
b. in presenza di manufatti pertinenziali esistenti non sottoposti a demolizione:
   - SE = fino al raggiungimento di ~~10~~ 25 mq di SE complessiva dei manufatti pertinenziali
   - H ≤ 2,40

Tali interventi devono avere caratteri architettonici e formali coerenti con quelli dell'edificio di riferimento e non devono interessare il fronte principale del suddetto edificio. Ove l'edificio fosse costituito da più unità immobiliari, gli interventi pertinenziali sono consentiti solo previa presentazione di un progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari. In presenza di tessuti periferici, gli interventi pertinenziali sono consentiti solo se combinati ad altri che definiscano e qualifichino il margine urbano rispetto al territorio rurale, secondo le specifiche disposizioni dettate dal RE.

5. Le addizioni volumetriche sono consentite solo ove concorrano al superamento del degrado urbano: è pertanto compito del progetto esplicitare i criteri seguiti a tali fini.

6. Sugli edifici non classificati dagli elaborati grafici del POI non sono consentiti i seguenti interventi:

a. ristrutturazione urbanistica se non attraverso piano urbanistico di dettaglio.

7. Ove specificatamente previsti dalla Parte Quarta delle presenti norme, gli interventi di sostituzione edilizia sono consentiti solo se il progetto dimostra di migliorare la qualità urbana, seguendo le specifiche norme regolamentari definite dal REC, e se rispetta le seguenti condizioni:

a. SE ≤ SE esistente;
b. H ≤ H massima degli edifici limitrofi lungo strada.

Gli interventi di sostituzione edilizia ammettono anche quelli pertinenziali e le addizioni volumetriche nel rispetto delle condizioni indicate al precedente punto 2.3 del presente articolo.

8. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono consentiti solo dove specificatamente indicati dagli elaborati grafici del POI, previa approvazione di apposito PA.

9. I parcheggi per la sosta stanziale e di relazione sono ricavati al piano terra degli edifici, nelle aree di pertinenza ovvero in aree prossime ad esse, purché interne al tessuto: ove realizzati in spazi aperti, i parcheggi devono avere una pavimentazione drenante. A fronte della dimostrata impossibilità di reperirli nei modi suddetti, è ammessa la loro monetizzazione.

10. Attraverso appositi atti, relativi anche alla regolamentazione del traffico e della sosta, l'Amministrazione Comunale definisce comunque le modalità per favorire la creazione di:

a. percorsi ciclopedonali protetti e spazi attrezzati con rastrelliere per la sosta delle biciclette;
b. filari alberati con ricorso alle specie indicate dal REC;
c. luoghi centrali con le caratteristiche sopra indicate.

3. Qualità funzionale

3.1. Fatte salve le funzioni esistenti all'adozione delle presenti norme, nei tessuti TR7 non sono ammesse le seguenti funzioni:

a. commercio al dettaglio in medie strutture di vendita (CD2);
b. agricole (A1) e connesse (A2).

3.2. Nelle costruzioni pertinenziali sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso per la creazione di unità immobiliari autonome.

3.4. Attraverso appositi atti, relativi anche alla regolamentazione del traffico e della sosta, l'Amministrazione Comunale definisce le modalità per favorire:

c. l'insediamento e la permanenza di servizi pubblici o di uso pubblico;
d. l'insediamento degli esercizi commerciali di vicinato e dei pubblici esercizi.

Articolo 4.4.11. Tessuti a proliferazione produttiva lineare TPS1

1. Definizione

1.Sono tessuti, prevalentemente produttivi e/o commerciali, composti da lotti di medie e grandi dimensioni disposti, su uno o due lati, lungo una strada di scorrimento, in pianura o fondovalle, di accesso ai centri abitati. I tipi edilizi prevalenti sono grandi capannoni prefabbricati isolati nel lotto e arretrati rispetto alla strada, con caratteri formali e compositivi assai vari. I tessuti si sono formati attraverso una crescita per singoli lotti, che a volte ha lasciato aree libere in attesa di ulteriore edificazione. I lotti sono generalmente ampi, con estesi spazi pertinenziali spesso pavimentati e

adibiti a funzioni complementari alla produzione, con scarsa presenza di aree verdi e di equipaggiamenti vegetali. Gli spazi pubblici sono assenti. I tessuti sono generalmente delimitati da infrastrutture stradali o ferroviarie, ma a volte prospettano direttamente sul territorio rurale.
2. Sono individuati dagli elaborati grafici del PO con la sigla **"TPS1"** e sono classificati come zona "D" ai sensi del DM 1444/1968.

2. Qualità morfologica
1. Le aree produttive devono essere qualificate con interventi che ne migliorino le prestazioni ambientali e paesaggistiche sull'esempio delle APEA[237], nonché le relazioni con i contesti urbani e rurali.
2. A loro interno si deve favorire:

a. il coordinamento delle recinzioni, della cartellonistica e dei caratteri formali delle aree di pertinenza degli edifici, comunque destinati;
b. la permeabilità dei terreni, anche incentivando la permeabilità delle aree adibite a parcheggio;
c. la netta delimitazione dei lotti lungo i fronti a diretto che prospettano sul territorio rurale;
d. l'infrastrutturazione ecologica, attraverso l'introduzione di un equipaggiamento vegetale costituito da filari alberati (lungo strada, a delimitazione dei lotti, lungo il margine che si affaccia sul territorio rurale, a corredo dei parcheggi) e da aree verdi compatte con funzioni ecologiche e ornamentali;
e. l'utilizzo delle aree libere e/o intercluse per la creazione di servizi pubblici e/o di pubblici esercizi dotati di adeguato equipaggiamento vegetale, ovvero per la creazione di varchi trasversali sistemati a verde.

3. Gli interventi di nuova edificazione, previsti dai successivi punti del presente articolo, sono fattibili nel rispetto delle seguenti condizioni:

~~a.~~ IC ≤ 60% ~~50%~~
b. RIE 2 > RIE 1

Gli interventi edilizi di qualsiasi natura, ancorché consentiti dalle presenti norme, sono pertanto fattibili solo se il progetto dimostra che, a intervento concluso, i suddetti parametri risultano rispettati.
4. Il REC definisce una specifica disciplina regolamentare che riguarda:

a. caratteri costruttivi e formali delle nuove costruzioni (compresi gli interventi pertinenziali e le addizioni volumetriche), anche derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione;
b. caratteri costruttivi e formali di recinzioni, cartellonistica, aree di pertinenza, illuminazione;
c. messa a dimora di alberi di alto fusto caducifoglie;
d. realizzazione di parcheggi con fondo permeabile;

---

[237] Aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA), vedi DPGR 2 dicembre 2009, n. 74/R, "*Regolamento in materia di Aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) in attuazione dell' articolo 18 della legge regionale 10 dicembre 1998, n. 87* "

e. ricorso a sistemi per il risparmio idrico ed energetico;

f. ricorso alle energie rinnovabili, con specifico riferimento all'energia solare, all'energia eolica (impianti con altezza al rotore non superiore a 30 ml) e/o all'uso di sonde geotermiche.

Gli interventi edilizi, consentiti dalle presenti norme, sono pertanto attuabili solo se il progetto recepisce la suddetta disciplina regolamentare, così come di seguito richiesto in relazione alle diverse tipologie di intervento.

5. Gli interventi pertinenziali sono consentiti alle seguenti condizioni:

a. previa demolizione dei manufatti pertinenziali impropri esistenti:
   - SE ≤ ~~10%~~ 20% SE edificio di riferimento
   - H ≤ H edificio di riferimento

b. in assenza di manufatti pertinenziali esistenti:
   - ~~5%~~ 15% SE edificio di riferimento
   - H ≤ H edificio di riferimento

c. in presenza di manufatti pertinenziali esistenti non sottoposti a demolizione:
   - ~~5%~~ fino al 15% complessiva (nuova + esistente) SE edificio di riferimento
   - H ≤ H edificio di riferimento

d. recepimento delle disposizioni regolamentari di cui al precedente punto 2.4, lettera a.;

e. non interessare il fronte principale dell'edificio di riferimento;

f. edificio costituito da più unità immobiliari: presentazione di un progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari.

6. Le addizioni volumetriche sono consentite alle seguenti condizioni:

a. H ≤ H edificio di riferimento (in presenza di vincoli che impediscano la previsione di addizioni volumetriche diversamente collocate, è consentito realizzare addizioni volumetriche in elevazione, anche con il superamento della suddetta altezza, purché con modalità che garantiscano coerenza e armonia con i caratteri architettonici e tipologici dell'edificio di riferimento);

b. recepimento delle disposizioni regolamentari di cui al precedente punto 2.4, lettere a. e c.;

c. non interessare il fronte principale dell'edificio di riferimento;

d. edificio costituito da più unità immobiliari: presentazione di un progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari.

7. Gli interventi di sostituzione edilizia, ove specificatamente previsti dalla Parte Quarta delle presenti norme, sono consentiti solo se il progetto dimostra di migliorare la qualità urbana perseguendo gli obiettivi indicati al precedente punto 2.2, rispettando al contempo le seguenti condizioni:

a. SE ≤ SE edificio esistente;

b. H ≤ H massima degli edifici limitrofi lungo strada.

Contestualmente agli interventi di sostituzione edilizia sono consentiti anche gli interventi pertinenziali e le addizioni volumetriche ove siano rispettate le seguenti condizioni:

a. parametri edilizi di cui al precedente punto 2.3;

b. recepimento di tutte le disposizioni regolamentari di cui al precedente punto 2.4;

c. in presenza di tessuti periferici: interventi che qualifichino i fronti del lotto prospettanti sul territorio rurale.

8. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono consentiti solo dove specificatamente indicati dagli elaborati grafici del POI, previa approvazione di apposito PA.

9. Sugli edifici non classificati dagli elaborati grafici del POI non sono consentiti i seguenti interventi:

a. ristrutturazione urbanistica se non attraverso piano urbanistico di dettaglio.

10. Il frazionamento di unità immobiliari ad uso produttivo non può comportare la creazione di nuove unità immobiliari con superficie utile (SU) inferiore a 100 mq. Non è comunque consentito il frazionamento delle unità immobiliari produttive esistenti ad uso residenziale.

11. I parcheggi per la sosta stanziale e di relazione sono ricavati al piano terra degli edifici, nelle aree di pertinenza ovvero in aree prossime ad esse, purché interne al tessuto: ove realizzati in spazi aperti, i parcheggi devono avere una pavimentazione drenante.

3. Qualità funzionale

1. Con l'eccezione delle unità immobiliari legittimamente utilizzate per le funzioni che seguono all'adozione delle presenti norme, nei tessuti a proliferazione produttiva lineare non sono ammesse le seguenti funzioni:

a. residenza (R) ed edilizia residenziale pubblica (AC10), con l'eccezione della residenza legata alla conduzione dell'attività produttiva e/o con funzione di guardiania, che, in presenza di una SU produttiva di almeno 300 mq, potrà avere una SU ad uso abitativo non superiore a 80 mq non frazionabili, né alienabili separatamente dalla SU produttiva;

b. media distribuzione commerciale del settore alimentare (CD2);

c. strutture turistico-ricettive (T), con l'eccezione di quelle per l'informazione e la promozione territoriale (T8);

~~d. attrezzature socio-sanitarie, pubbliche e private (Ac1, AC1P, AC3, AC3P);~~

e. scuole e servizi per la formazione, pubblici e privati, con esclusione di quelli per la formazione aziendale e professionale (AS, ASP);

f. strutture sportive all'aperto, pubbliche e private (V2, V2P), orti sociali (V3, V3P);

g. agricole (A1) e connesse (A2).

2. È comunque consentito il mutamento tra le destinazioni d'uso di cui ai precedenti punti 1.a, 1.b, 1.c e 1.d se legittimamente insediate alla data di adozione delle presenti norme.

3. Il vincolo di pertinenzialità tra residenza e struttura produttiva, vigente in virtù di precedenti strumenti urbanistici, può essere risolto nelle modalità definite dal REC e previo pagamento degli oneri ivi previsti.

4. Nelle costruzioni pertinenziali sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso per la creazione di unità immobiliari autonome.

~~4.~~ 5. Attraverso appositi atti l'Amministrazione Comunale definisce le modalità per favorire la creazione di servizi a supporto della produzione.

Articolo 4.4.12. Piattaforme produttive, commerciali, direzionali TPS2

1. Definizione

1. Sono tessuti estesi e ad alta densità, a carattere produttivo, commerciale e direzionale, impostati su una maglia stradale di forma geometrica che dà accesso ai singoli lotti e che si raccorda alla viabilità di scorrimento a carattere sovracomunale. Tipo edilizio prevalente è il grande capannone prefabbricato, discosto dalla strada e isolato nel lotto, con aree pertinenziali solitamente recintate e pavimentate, adibite ad usi complementari. Possibile la presenza di lotti residenziali o di residenze ubicate al piano superiore della struttura produttiva, nate con lo scopo di favorire il rapporto casa - lavoro e di contrastare la mono funzionalità della zona. L'ubicazione è generalmente periferica e il margine ben definito dalla viabilità urbana; in qualche caso, tuttavia, l'organizzazione del tessuto è assai casuale e il margine posteriore è poco definito e a diretto contatto con il territorio rurale.
2. Sono individuati dagli elaborati grafici del PO con la sigla **"TPS2"** e sono classificati come zona "D" ai sensi del DM 1444/1968.

2. Qualità morfologica

1. Le piattaforme produttive devono essere qualificate con interventi che favoriscano una mixité funzionale compatibile, migliorando al contempo le prestazioni ambientali e paesaggistiche sull'esempio delle APEA[238], nonché le relazioni funzionali e figurative con i contesti urbani e rurali.
2. A loro interno si deve favorire:

a. l'introduzione di esercizi di ristoro e di servizi alle imprese;
b. l'introduzione di funzioni che richiedono ampi spazi e che risultano poco compatibili con la residenza (strutture sportive al coperto, discoteche, ecc.);
c. il massiccio ricorso alle energie rinnovabili;
d. il coordinamento delle recinzioni, della cartellonistica e dei caratteri formali delle aree di pertinenza degli edifici, comunque destinati;
e. la permeabilità dei terreni, anche incentivando la permeabilità delle aree destinate a parcheggio;
f. la netta delimitazione dei lotti lungo i fronti che prospettano sul territorio rurale;
g. l'infrastrutturazione ecologica, attraverso l'introduzione di un equipaggiamento vegetale costituito da filari alberati (lungo strada, a delimitazione dei lotti, lungo il margine che si affaccia sul territorio rurale, a corredo dei parcheggi) e da aree verdi compatte con funzioni ecologiche e ornamentali;
f. l'utilizzo delle aree libere e/o intercluse per la creazione di servizi pubblici e/o di pubblici esercizi dotati di adeguato equipaggiamento vegetale, ovvero per la creazione di varchi trasversali sistemati a verde.

3. Gli interventi di nuova edificazione, previsti dai successivi punti del presente articolo, sono fattibili nel rispetto delle seguenti condizioni:

a. IC ≤ 70% ~~60%~~

[238] Aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA), vedi DPGR 2 dicembre 2009, n. 74/R, "*Regolamento in materia di Aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) in attuazione dell' articolo 18 della legge regionale 10 dicembre 1998, n. 87* "

b. RIE 2 > RIE 1

Gli interventi edilizi di qualsiasi natura, ancorché consentiti dalle presenti norme, sono pertanto attuabili solo se il progetto dimostra che, a intervento concluso, i suddetti parametri risultano rispettati.

4. Il REC definisce una specifica disciplina regolamentare che riguarda:

a. caratteri costruttivi e formali delle nuove costruzioni (compresi gli interventi pertinenziali e le addizioni volumetriche), anche derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione;
b. caratteri costruttivi e formali di recinzioni, cartellonistica, aree di pertinenza, illuminazione;
c. messa a dimora di alberi di alto fusto caducifoglie;
d. realizzazione di parcheggi con fondo permeabile;
e. ricorso a sistemi per il risparmio idrico ed energetico;
f. ricorso alle energie rinnovabili, con specifico riferimento all'energia solare, all'energia eolica (impianti con altezza al rotore non superiore a 30 ml) e/o all'uso di sonde geotermiche.

Gli interventi edilizi, consentiti dalle presenti norme, sono pertanto attuabili solo se il progetto recepisce la suddetta disciplina regolamentare, così come di seguito richiesto in relazione alle diverse tipologie di intervento.

5. Gli interventi pertinenziali sono consentiti alle seguenti condizioni:

a. previa demolizione dei manufatti pertinenziali impropri esistenti:
   - SE ≤ ~~10%~~ 20% SE edificio di riferimento
   - H ≤ H edificio di riferimento
b. in assenza di manufatti pertinenziali esistenti:
   - ~~5%~~ 15% SE edificio di riferimento
   - H ≤ H edificio di riferimento
c. in presenza di manufatti pertinenziali esistenti non sottoposti a demolizione:
   - ~~5%~~ fino al 15% complessiva (nuova + esistente) SE edificio di riferimento
   - H ≤ H edificio di riferimento
d. recepimento delle disposizioni regolamentari di cui al precedente punto 2.4, lettera a.;
e. non interessare il fronte principale dell'edificio di riferimento
f. edificio costituito da più unità immobiliari: presentazione di un progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari.

6. Le addizioni volumetriche sono consentite alle seguenti condizioni:

a. H ≤ H edificio di riferimento (in presenza di vincoli che impediscano la previsione di addizioni volumetriche diversamente collocate, è consentito realizzare addizioni volumetriche in elevazione, anche con il superamento della suddetta altezza, purché con modalità che garantiscano coerenza e armonia con i caratteri architettonici e tipologici dell'edificio di riferimento);
b. recepimento delle disposizioni regolamentari di cui al precedente punto 2.4, lettere a. e c.;
c. non interessare il fronte principale dell'edificio di riferimento;
d. edificio costituito da più unità immobiliari: progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari.

7. Gli interventi di sostituzione edilizia, ove specificatamente previsti dalla Parte Quarta delle presenti norme, sono consentiti solo se il progetto dimostra di migliorare la qualità urbana perseguendo gli obiettivi indicati al precedente punto 2.2, rispettando al contempo le seguenti condizioni:

a. SE ≤ ~~10%~~ SE edificio esistente;
b. H ≤ H massima edifici limitrofi lungo strada.

Contestualmente agli interventi di sostituzione edilizia sono consentiti anche gli interventi pertinenziali e le addizioni volumetriche ove siano rispettate le seguenti condizioni:

a. parametri edilizi di cui al precedente punto 2.3;
b. recepimento di tutte le disposizioni regolamentari di cui al precedente punto 2.4;
c. in presenza di tessuti periferici: interventi che qualifichino i fronti del lotto prospettanti sul territorio rurale.

8. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono consentiti solo dove specificatamente indicati dagli elaborati grafici del POI, previa approvazione di apposito PA.

9. Sugli edifici non classificati dagli elaborati grafici del POI non sono consentiti i seguenti interventi:

a. ristrutturazione urbanistica se non attraverso piano urbanistico di dettaglio.

10. Il frazionamento di unità immobiliari ad uso produttivo non può comportare la creazione di nuove unità immobiliari con superficie utile (SU) inferiore a ~~200~~ 100 mq. Non è comunque consentito il frazionamento delle unità immobiliari produttive esistenti ad uso residenziale.

11. I parcheggi per la sosta stanziale e di relazione sono ricavati al piano terra degli edifici, nelle aree di pertinenza ovvero in aree prossime ad esse, purché interne al tessuto: ove realizzati in spazi aperti, i parcheggi devono avere una pavimentazione drenante.

3. Qualità funzionale

1. Con l'eccezione delle unità immobiliari legittimamente utilizzate per le funzioni che seguono all'adozione delle presenti norme, nelle piattaforme produttive, commerciali e direzionali non sono ammesse le seguenti funzioni:

a. residenza (R) ed edilizia residenziale pubblica (AC10), con l'eccezione della residenza legata alla conduzione dell'attività produttiva e/o con funzione di guardiania, che, in presenza di una SU produttiva di almeno 300 mq, potrà avere una SU ad uso abitativo non superiore a 80 mq non frazionabili, né alienabili separatamente dalla SU produttiva;
b. strutture turistico-ricettive (T), con l'eccezione di quelle per l'informazione e la promozione territoriale (T8);
~~c. attrezzature socio-sanitarie, pubbliche e private (Ac1, AC1P, AC3, AC3P);~~
d. scuole e servizi per la formazione, pubblici e privati, con esclusione di quelli per la formazione aziendale e professionale (AS, ASP);
e. strutture sportive all'aperto, pubbliche e private (V2, V2P), orti sociali (V3, V3P);
f. agricole (A1) e connesse (A2).

2. È comunque consentito il mutamento tra le destinazioni d'uso di cui ai precedenti punti 1.a, 1.b e 1.c se legittimamente insediate alla data di adozione delle presenti norme.

3. Il vincolo di pertinenzialità tra residenza e struttura produttiva, vigente in virtù di precedenti strumenti urbanistici, può essere risolto nelle modalità definite dal REC e previo pagamento degli oneri ivi previsti.
4. Nelle costruzioni pertinenziali sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso per la creazione di unità immobiliari autonome.
~~4.~~ 5. Attraverso appositi atti l'Amministrazione Comunale definisce le modalità per favorire la creazione di servizi a supporto della produzione.

Articolo 4.4.13. Insule specializzate TPS3

1. Definizione

1.Sono aree, generalmente di ampie dimensioni, che ospitano funzioni specializzate, di interesse locale o territoriale quali: complessi scolastici, complessi sportivi, complessi tecnologici, complessi produttivi, complessi cimiteriali, ecc. Sono comunque autonome, separate e ben distinte rispetto al contesto urbano, con il quale sono assenti relazioni ecologiche e figurative. I tipi edilizi sono estremamente vari in relazione alle funzioni insediate. La collocazione può essere all'interno, sul confine o all'esterno del centro abitato. Il margine è solitamente ben definito, anche attraverso recinzioni.
2. Sono individuate dagli elaborati grafici del PO con la sigla **"TPS3"** e, ai sensi del DM 1444/1968, sono classificate come zone "D", se con presenza prevalente di complessi produttivi, o come zone "B", se con presenza prevalente di spazi verdi, complessi sportivi e attrezzature.

2. Qualità morfologica

1. Per superare, o mitigare, la separatezza delle insule specializzate si devono favorire le relazioni ecologiche, figurative e, in alcuni casi, funzionali con gli altri tessuti urbani, qualificandone al contempo i margini soprattutto se ubicate a diretto contatto con il territorio rurale.
2. A tale scopo si devono favorire:

a. la qualificazione dei margini, attraverso:
    - fasce verdi perimetrali con finalità ecologiche e formali, raccordate al sistema del verde urbano e realizzate con alberi di alto fusto, (aree sportive, aree scolastiche, aree produttive);
    - coordinamento delle recinzioni sulla base di specifiche disposizioni dettate dal REC;
b. le relazioni funzionali con la città attraverso:
    - collegamenti pedonali e ciclabili;
    - sistemi per la sosta di biciclette, motoveicoli e autoveicoli all'interno o all'intorno delle insule;
c. (ove possibile) l'attraversamento ciclopedonale, per consentire la penetrazione nell'insula e il collegamento diretto tra gli ambiti urbani/territoriali ubicati su lati opposti;
d. la permeabilità dei terreni, anche incentivando la permeabilità delle aree adibite a parcheggio.

3. Gli interventi di nuova edificazione, previsti dai successivi punti del presente articolo, sono fattibili nel rispetto delle seguenti condizioni:

a. IC ≤ ~~50%~~ 60%

b. RIE 2 > RIE 1

Gli interventi edilizi di qualsiasi natura, ancorché consentiti dalle presenti norme, sono pertanto attuabili solo se il progetto dimostra che, a intervento concluso, i suddetti parametri risultano rispettati.

4. Il REC definisce una specifica disciplina regolamentare che riguarda:

a. caratteri costruttivi e formali delle nuove costruzioni (compresi gli interventi pertinenziali e le addizioni volumetriche), anche derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione;

b. caratteri costruttivi e formali di recinzioni, cartellonistica, aree di pertinenza, illuminazione;

c. messa a dimora di alberi di alto fusto caducifoglie;

d. realizzazione di parcheggi con fondo permeabile;

e. ricorso a sistemi per il risparmio idrico ed energetico;

f. ricorso alle energie rinnovabili, con specifico riferimento all'energia solare, all'energia eolica (impianti con altezza al rotore non superiore a 30 ml) e/o all'uso di sonde geotermiche.

Gli interventi edilizi, consentiti dalle presenti norme, sono pertanto attuabili solo se il progetto recepisce la suddetta disciplina regolamentare, così come di seguito richiesto in relazione alle diverse tipologie di intervento.

5. Gli interventi pertinenziali sono consentiti alle seguenti condizioni:

a. previa demolizione dei manufatti pertinenziali impropri esistenti:
   - SE ≤ ~~10%~~ 20% SE edificio di riferimento
   - H ≤ H edificio di riferimento

b. in assenza di manufatti pertinenziali esistenti:
   - ~~5%~~ 15% SE edificio di riferimento
   - H ≤ H edificio di riferimento

c. in presenza di manufatti pertinenziali esistenti non sottoposti a demolizione:
   - ~~5%~~ fino al 15% complessiva (nuova + esistente) SE edificio di riferimento
   - H ≤ H edificio di riferimento

d. recepimento delle disposizioni regolamentari di cui al precedente punto 2.4, lettera a.;

e. edificio costituito da più unità immobiliari: presentazione di un progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari.

6. Le addizioni volumetriche sono consentite alle seguenti condizioni:

a. H ≤ H edificio di riferimento (in presenza di vincoli che impediscano la previsione di addizioni volumetriche diversamente collocate, è consentito realizzare addizioni volumetriche in elevazione, anche con il superamento della suddetta altezza, purché con modalità che garantiscano coerenza e armonia con i caratteri architettonici e tipologici dell'edificio di riferimento);

b. recepimento delle disposizioni regolamentari di cui al precedente punto 2.4, lettere a. e c.;

c. non interessare il fronte principale dell'edificio di riferimento;

d. edificio costituito da più unità immobiliari: presentazione di un progetto unitario sottoscritto da tutti i proprietari.

7. Gli interventi di sostituzione edilizia, ove specificatamente previsti dalla Parte Quarta delle presenti norme, sono consentiti solo se il progetto dimostra di migliorare la qualità urbana perseguendo gli obiettivi indicati al precedente punto 2.2, rispettando al contempo le seguenti condizioni:

a. SE ≤ SE edificato esistente;

b. H ≤ H massima edifici limitrofi lungo strada.

Contestualmente agli interventi di sostituzione edilizia sono consentiti anche gli interventi pertinenziali e le addizioni volumetriche ove siano rispettate le seguenti condizioni:

a. parametri edilizi di cui al precedente punto 2.3;

b. recepimento di tutte le disposizioni regolamentari di cui al precedente punto 2.4;

c. in presenza di tessuti periferici: interventi che qualifichino i fronti del lotto prospettanti sul territorio rurale.

8. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono consentiti solo dove specificatamente indicati dagli elaborati grafici del POI, previa approvazione di apposito PA.

9. Sugli edifici non classificati dagli elaborati grafici del POI non sono consentiti i seguenti interventi:

a. ristrutturazione urbanistica se non attraverso piano urbanistico di dettaglio.

10. Il frazionamento di unità immobiliari ad uso produttivo non può comportare la creazione di nuove unità immobiliari con superficie utile (SU) inferiore a 100 mq. Non è comunque consentito il frazionamento delle unità immobiliari produttive esistenti ad uso residenziale.

11. I parcheggi per la sosta stanziale e di relazione sono ricavati al piano terra degli edifici, nelle aree di pertinenza ovvero in altre aree interne al tessuto: ove realizzati in spazi aperti, i parcheggi devono avere una pavimentazione drenante.

3. Qualità funzionale

1. Con l'eccezione delle unità immobiliari legittimamente utilizzate per le funzioni che seguono all'adozione delle presenti norme, nelle insule specializzate non sono ammesse le seguenti funzioni:

a. residenza (R) ed edilizia residenziale pubblica (AC10), con l'eccezione della residenza legata alla conduzione dell'attività produttiva e/o con funzione di guardiania, che, in presenza di una SU produttiva di almeno 300 mq, potrà avere una SU ad uso abitativo non superiore a 80 mq non frazionabili, né alienabili separatamente dalla SU produttiva;

b. strutture turistico-ricettive (T), con l'eccezione di quelle per l'informazione e la promozione territoriale (T8);

c. agricole (A1) e connesse (A2).

2. È comunque consentito il mutamento tra le destinazioni d'uso di cui ai precedenti punti 1.a e 1.b se legittimamente insediate alla data di adozione delle presenti norme.

3. Il vincolo di pertinenzialità tra residenza e struttura produttiva, vigente in virtù di precedenti strumenti urbanistici, può essere risolto nelle modalità definite dal REC e previo pagamento degli oneri ivi previsti.
4. Nelle costruzioni pertinenziali sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso per la creazione di unità immobiliari autonome.

PARTE QUARTA: "DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE FUNZIONI"

TITOLO SECONDO: "DISCIPLINA" - *CAPO III: "TERRITORIO URBANIZZATO"*

SEZIONE B – AREE DI COMPLETAMENTO E DI TRASFORMAZIONE URBANA

Articolo 4.4.14. Aree di completamento urbano

1. Definizione

1. Sono aree libere e interne al territorio urbanizzato, nelle quali sono consentite nuove costruzioni di completamento con intervento edilizio diretto, se del caso convenzionato.
2. Sono individuate dagli elaborati grafici del POI con apposita campitura e con la sigla **ID** (IDC se l'intervento edilizio è convenzionato) seguita da un numero progressivo[239].
3. Sono classificate come zone "B" o "D" ai sensi del D.M. n. 1444/1968[240], come specificato nella tabella sottostante.

2. Interventi

1. Le aree di completamento urbano si attuano attraverso intervento edilizio diretto che, in presenza di aree da cedere all'Amministrazione Comunale, deve essere accompagnato da un'apposita convenzione (o atto unilaterale d'obbligo) tra Amministrazione Comunale e soggetto attuatore. La convenzione è registrata e trascritta ad opera dell'Amministrazione Comunale con spese a carico del soggetto attuatore.
2. Gli interventi consentiti nelle suddette aree sono specificatamente disciplinati dalle Schede norma contenute nell'Elaborato "*Territorio urbanizzato, aree di completamento e di trasformazione urbana: schede norma*", che individuano le aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale e/o le opere da realizzare e da cedere gratuitamente alla stessa amministrazione.
3. La cessione delle suddette aree e delle suddette opere, con il perfezionamento delle dovute variazioni catastali, costituisce condizione indispensabile per l'attuazione degli interventi edilizi e condizione inderogabile per l'agibilità nelle nuove costruzioni.
4. Come specificato dalle *Schede norma* di cui al precedente punto 2.2, nelle aree di completamento urbano sono consentiti i seguenti interventi, la cui SE è riassunta nelle Tabelle sinottiche finali, che costituiscono parte integrante delle presenti norme:

Aree di completamento urbano - intervento edilizio diretto convenzionato						
Comune	*UTOE*	*Sigla*	*Località*	*DM 1444/1968*	*Funzioni consentite*	*SE mq*
Pelago	~~PE01~~ PE03	PE_IDC1	Diacceto – Via O.L. Scalfaro	Zona B	Residenza	273

[239] La sigla ID (IDC) è preceduta da **PE**, se l'intervento ricade nel Comune di Pelago, o da **PO**, se l'intervento ricade nel Comune di Pontassieve

[240] Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, "*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o ai parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della Legge 6 agosto 1967, n.765*"

Pelago	PE03	PE_IDC2	Diacceto – Via O.L. Scalfaro	Zona B	Residenza	1.050
Pelago	PE03	PE_IDC3	Diacceto – Via O.L. Scalfaro	Zona B	Residenza	579
Pelago	PE02	PE_IDC4	San Francesco – c/o Via del Tirolo	Zona B	Residenza	~~1.113~~ 1.202
Pelago	PE03	PE_IDC5	Diacceto – Via della Chiesa	Zona B	Residenza	420
Pontassieve	PO03	PO_IDC1	Santa Brigida – Via Piana	Zona B	Residenza	480
Pontassieve	PO01	PO_AFe	Borgo Nuovo Ovest: industria ferroviaria	Industria	Zona D	2.500

Aree di completamento urbano - intervento edilizio diretto						
Comune	*UTOE*	*Sigla*	*Località*	*DM 1444/1968*	*Funzioni consentite*	*SE mq*
Pelago	PE04	PE_ID1	Le Palaie – Via Cafaggiolo	Zona B	Residenza	436
Pelago	PE04	PE_ID2	Le Palaie – Via Cafaggiolo	Zona B	Residenza	212
Pelago	PE02	PE_ID3	San Francesco – c/o Via D. Pieraccioni	Zona B	Residenza	376
~~Pelago~~	~~PE03~~	~~PE_ID4~~	~~Diacceto – Via della Chiesa~~	~~Zona B~~	~~Residenza~~	~~336~~
Pelago	PE01	~~PE_ID5~~ PE_ID4	Pelago – Loc. Caselina	Zona B	Residenza	152
Pontassieve	PO01	PO_AFc	Pontassieve – Borgo Verde ovest	Zona B	Attrezzature di interesse comune	2.100
Pontassieve	PO02	PO_ID1	Monteloro – Via P. Rizzotto	Zona B	Residenza	150
Pontassieve	PO02	PO_ID2	Monteloro – Via P. Rizzotto	Zona B	Residenza	187
Pontassieve	PO04	PO_ID3	Montebonello – Via Trento	Zona B	Residenza	252
Pontassieve	PO02	PO_ID4	Sieci – I Mandorli	Zona B	Residenza	~~572~~ 976
Pontassieve	PO01	PO_ID5	Pontassieve – Via Buonarroti	Zona B	Residenza	264
Pontassieve	PO02	PO_ID6	Sieci – Piazza Vivaldi	Zona D	Industria-artigianato	~~576~~ 1.152
Pontassieve	PO03	PO_ID7	Molin del piano – Via Molin del piano	Zona B	Residenza	73
Pontassieve	PO03	PO_ID8	Santa Brigida – Via Doccia	Zona B	Residenza	337
Pontassieve	PO02	PO_ID9	Sieci – Via Puccini	Zona D	Industria - artigianato	466

Pontassieve	PO01	PO_ID10	Pontassieve – Via Matteotti	Zona B	Residenza	105
Pontassieve	PO02	PO_ID11	Sieci – Via S. Lavagnini	Zona B	Residenza	246
Pontassieve	PO01	PO_ID12	Pontassieve – Via B.Angelico	Zona B	Residenza	186
Pontassieve	PO01	PO_OP1	Pontassieve – Via Sanzio	Zona B	Edilizia residenziale sociale (ERS)	495
Pontassieve	PO01	PO_OP2	Pontassieve – Via Aretina	Zona B	Attrezzature di interesse comune	495

5. Le *Schede norma* contengono un elaborato grafico che definisce lo *schema di indirizzo progettuale* relativo a ciascuna area e che, all'interno della superficie fondiaria, individua l'area di reperimento del sedime edificato.
6. Lo *schema di indirizzo progettuale* costituisce un riferimento obbligatorio per il progetto, che può apportarvi leggere modifiche, preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale, solo per espresse e dimostrate difficoltà tecnico-esecutive o funzionali, anche derivanti da condizioni al contorno. Tali modifiche possono riguardare esclusivamente la diversa dislocazione del sedime edificato (ove individuato) all'interno della superficie fondiaria, ferme restando le distanze di legge. Le modifiche allo *schema di indirizzo progettuale*, così determinate, non comportano variante al POI, ma un semplice adeguamento della *Scheda norma* che costituirà, nella forma originale e modificata, uno specifico elaborato del progetto.
7. Ferme restando le limitazioni di cui alla Parte Terza delle presenti norme e, se del caso, quelle specifiche indicate nelle singole *Schede norma*, negli spazi pertinenziali delle nuove costruzioni è consentita la realizzazione di parcheggi legati da vincolo di pertinenzialità all'unità immobiliare di riferimento. A protezione dei posti auto e per contenerne l'impatto visivo, possono essere installati pergolati ombreggianti in legno o metallo, privi di copertura e tali da consentire il passaggio della pioggia, ovvero, laddove consentito dalle disposizioni di settore, tettoie con pannelli solari e/o fotovoltaici per finalità di autoconsumo con scambio sul posto.
8. Negli spazi aperti pertinenziali non pavimentati, costituiti da orti e giardini, deve essere favorita la permeabilità dei suoli, ovvero l'intercettamento delle acque di pioggia attraverso adeguate opere di drenaggio, superficiale o profondo, con successivo convogliamento verso i fossi limitrofi o verso la rete fognaria, se in condizioni di ricevere le acque trattenute.

Articolo 4.4.15. Aree di trasformazione urbana

1. Definizione

1. Sono aree interne al territorio urbanizzato che, per delicatezza e complessità, necessitano di una pianificazione urbanistica di dettaglio e di una convenzione atta a disciplinare le opere e i benefici pubblici correlati all'intervento.
2. In relazione ai caratteri delle singole aree, la pianificazione urbanistica di dettaglio si attua attraverso i seguenti strumenti:

a. Progetto unitario convenzionato: quando vi sia la necessità di una progettazione coordinata e unitaria in un'area che non presenta caratteri di particolare complessità;

b. Piano attuativo: quando l'area presenti, in sé e in relazione al contesto urbano/territoriale di riferimento, caratteri di particolare complessità e rilevanza;
c. Piano di recupero: quando l'area sottoposta a piano attuativo sia connotata da condizioni di degrado e preveda interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ovvero interventi di trasformazione dei tessuti urbani esistenti;

2. Sono individuate dagli elaborati grafici del POI con apposita campitura e con la sigla **PUC** (Progetto unitario convenzionato), **PA** (Piano attuativo) ovvero **PDR** (Piano di recupero), seguita da un numero progressivo[241].
3. Sono classificate come zone "B" ai sensi del D.M. n. 1444/1968[242].

2. Interventi

1. Nelle suddette aree di trasformazione gli interventi sono consentiti previa approvazione degli strumenti urbanistici di dettaglio di cui al precedente punto 1.2, predisposti ai sensi della LR 65/2014[243] con gli elaborati previsti dalla suddetta legge e descritti in dettaglio dal REC.
2. Gli interventi sono specificatamente disciplinati dall'Elaborato "*Territorio urbanizzato, aree di completamento e di trasformazione urbana: schede norma"*, che definisce:

a. le modalità di attuazione dell'intervento, che prevede comunque la predisposizione di un PUC, PA o PDR;
b. i parametri quantitativi degli interventi e i parametri urbanistici da rispettare;
c. le funzioni consentite e, se del caso, le condizioni per i mutamenti delle destinazioni d'uso.
d. lo schema di indirizzo progettuale di ciascuna area;
e. le aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale;
f. le opere pubbliche da realizzare ad opera del soggetto attuatore e da cedere gratuitamente alla Amministrazione Comunale;
g. le ulteriori opere di interesse pubblico correlate all'intervento, da realizzare a cura e spese del soggetto attuatore ancorché all'esterno dell'area di intervento.

3. La cessione delle suddette aree e delle suddette opere, così come la realizzazione delle opere correlate, costituisce condizione inderogabile per l'attuazione degli interventi ed è oggetto di un'apposita convenzione tra Amministrazione Comunale e soggetto attuatore, registrata e trascritta a opera dell'Amministrazione Comunale e a spese del soggetto attuatore. Tale convenzione subordina l'agibilità delle costruzioni previste nell'area a:

a. avvenuta cessione delle suddette aree, con il perfezionamento delle relative pratiche catastali;
b. avvenuto collaudo, con esito favorevole, delle suddette opere.

---

[241] La sigla PUC (PDR o PA) è preceduta da **PE**, se l'intervento ricade nel Comune di Pelago, o da **PO**, se l'intervento ricade nel Comune di Pontassieve

[242] Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, "*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o ai parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della Legge 6 agosto 1967, n.765*"

[243] Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65, *Norme per il governo del territorio*, Titolo V, Capo II

Ove gli ambiti di intervento non risultino idonei o qualora l'Amministrazione Comunale ritenga più utile, per gli interessi collettivi, prevedere la realizzazione delle opere in altro luogo, la convenzione prevede il versamento di oneri sostitutivi ai sensi dell'articolo 1.1.6, punto 2, delle presenti norme[244].

4. Le opere pubbliche, previste a carico del soggetto attuatore, devono essere realizzate nel rispetto delle disposizioni contenute nei capitolati prestazionali forniti dall'Amministrazione Comunale, ovvero, in mancanza di questi, nel rispetto di standard prestazionali preventivamente concordati con l'Amministrazione Comunale; la realizzazione delle suddette opere è comunque subordinata alla approvazione dei relativi progetti esecutivi comprensivi di appositi capitolati.

5. Come specificato dalle *Schede norma* di cui al precedente punto 2.2, nelle aree di cui trattasi sono consentiti i seguenti interventi, la cui SE è riassunta nelle Tabelle sinottiche finali, che costituiscono parte integrante delle presenti norme:

Aree di trasformazione urbana con Progetto unitario convenzionato						
Comune	*Utoe*	*Sigla*	*Località*	*Funzioni consentite*	*DM 1444/1968*	*SE mq*
Pelago	PE03	PE_PUC1	Diacceto: Piazza chiesa	Residenza	Zona B	1.130
Pelago	PE01	PE_PUC2	Paterno – Via lo Stradone	Residenza	Zona B	648
Pontassieve	PO02	PO_PUC1	Le Sieci - Arno	Residenza, Bici Grill	Zona B	423 (R) 230* (CD3)
Pontassieve	PO01	PO_PUC2	Pontassieve: Don Maestrini	Residenza	Zona B	1.898

** SE da recupero di edifici esistenti*

Aree di trasformazione urbana con Piano attuativo						
Comune	*Utoe*	*Sigla*	*Località*	*Funzioni consentite*	*DM 1444/1968*	*SE mq*
Pontassieve	PO01	PO_AFd	Borgo Nuovo Est: ambito polifunzionale	Residenza, direzionale, commercio	Zona B	~~7.922~~ 4.052 (R) ~~960~~ 240 (CD1) 1.000 (CD") ~~3.600~~ 1.800 (D)

Aree di trasformazione urbana con Piano di recupero						
Comune	*Utoe*	*Sigla*	*Località*	*Funzioni consentite*	*DM 1444/1968*	*SE mq*
Pelago	PE02	PE_PDR1	San Francesco: Via Albizi	Residenza	Zona B	~~1.580 (R)~~ ~~395 (PP)~~ 1.640
Pontassieve	PO02	PO_PDR1	Le Sieci: Ex Brunelleschi	RSA, residenza, commercio, direzionale, turistico-ricettivo	Zona B	3.700 (R) 1.000-(CD1) 1.500 (CD2)

[244] Articolo 1.1.6 "*Opere di urbanizzazione*"

						~~12.000~~ 14.300 (D)* 2.500 (T1)
Pontassieve	PO04	PO_PDR2	Montebonello: Ex cartiera Alessandri	Residenza, commercio, direzionale, servizi privati	Zona B	3.857 (R) 143 (CD1) 1.040 (D)
Pontassieve	PO03	PO_PDR3	Molin del piano	Residenza	Zona B	1.020

** Di cui ~~9.700~~ 11.280 mq RSA*

6. Le *Schede norma* contengono un elaborato grafico che definisce lo *schema di indirizzo progettuale* relativo a ciascuna area. Tale schema precisa, con diversa gradualità in relazione alla specificità locali e alle relazioni con il contesto urbano-territoriale:

a. i nuovi assetti ecologici, morfologici e funzionali delle singole aree;
b. (all'interno della superficie fondiaria) l'area di reperimento del sedime edificato, dove devono essere realizzate le nuove costruzioni.

7 Lo *schema di indirizzo progettuale* costituisce un riferimento obbligatorio per il PUC, il PA o il PDR, che può apportarvi leggere modifiche, preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale, solo per espresse e dimostrate difficoltà tecnico-esecutive o funzionali, anche derivanti da condizioni al contorno. Tali modifiche possono riguardare:

a. (ove individuato) una diversa dislocazione del sedime edificato all'interno della superficie fondiaria, fermo restando il rispetto delle distanze di legge;
b. una migliore precisazione degli assetti dell'area e, in particolare, dei confini delle singole zone, ferma restando la necessità di mantenerne l'impianto urbanistico, senza possibilità di diminuire, frantumare o marginalizzare le superfici pubbliche/di interesse pubblico, né di aumentare le superfici private.

8. Le modifiche allo *schema di indirizzo progettuale*, così determinate, non comportano variante al POI, ma un semplice adeguamento della *Scheda norma* che costituirà, nella forma originale e modificata, uno specifico elaborato del PUC, del PA o del PDR, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.

9. Negli spazi pertinenziali delle nuove costruzioni è consentita la realizzazione di parcheggi legati da vincolo di pertinenzialità all'unità immobiliare di riferimento. A protezione dei posti auto e per contenerne l'impatto visivo, possono essere installati pergolati ombreggianti in legno o metallo, privi di copertura e tali da consentire il passaggio della pioggia, ovvero, laddove consentito dalle disposizioni di settore, tettoie con pannelli solari e/o fotovoltaici per finalità di autoconsumo con scambio sul posto.

10. Negli spazi aperti pertinenziali non pavimentati, costituiti da orti e giardini, deve essere favorita la permeabilità dei suoli, ovvero l'intercettamento delle acque di pioggia attraverso adeguate opere di drenaggio, superficiale o profondo, con successivo convogliamento verso i fossi limitrofi o verso la rete fognaria, se in condizioni di ricevere le acque trattenute.

PARTE QUINTA: “SISTEMA DELLA MOBILITÀ’”

TITOLO PRIMO: “INFRASTRUTTURE DI COLLAGAMENTO”

Articolo 5.1. Disposizioni generali

1. Per infrastrutture di collegamento si intendono i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le strade carrabili e le linee ferroviarie che interessano il territorio disciplinato dal POI, potendo ricadere sia nel territorio rurale che nel territorio urbanizzato.
2. Con riferimento al sistema della mobilità definito dal PSI, le disposizioni del POI disciplinano la gestione delle infrastrutture di collegamento esistenti, nonché l’attuazione di quelle per le quali è ipotizzabile l’attuazione nel quinquennio di validità programmatica.

Articolo 5.2. Rete dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili

1. Definizione

1. La rete dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili definisce un sistema di mobilità lenta, implementabile nel tempo, che collega luoghi di interesse pubblico nei centri abitati e nel territorio rurale, nonché mete di interesse regionale ubicate oltre i confini comunali.
2. I percorsi pedonali e le piste ciclabili sono percorsi protetti, ancorché ricavati nella sede stradale, riservati ai pedoni o ai ciclisti, al cui interno non è consentito il traffico motorizzato.
3. La rete dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili è individuata con apposito segno dagli elaborati grafici del POI. Tale segno definisce tracciati di massima, che, per motivate esigenze tecniche e funzionali riconosciute dalla Amministrazione Comunale, possono subire leggere modifiche in fase esecutiva a condizione di:
    a. garantire il collegamento tra i luoghi di interesse pubblico che, secondo il POI, devono essere serviti dalla rete;
    b. non rendere più faticosi gli spostamenti.

2. Caratteri costruttivi

1. I percorsi pedonali di nuova realizzazione hanno una sezione minima di 1,50 ml e ovunque possibile di almeno 1,80 ml; le piste ciclabili hanno una sezione minima di 1,50 ml, se ad un solo senso di marcia, ovvero di 2,50 ml, se a doppio senso di marcia.
2. L’esclusivo uso pedonale e/o ciclabile dei percorsi e delle piste è garantito da apposite soluzioni di arredo ed evidenziato da adeguati accorgimenti segnaletici. Nei tratti esposti al pericolo, i percorsi pedonali e le piste ciclabili sono realizzati in sede propria e protetta.
3. I percorsi pedonali e le piste ciclabili, che, per brevi tratti o in situazioni obbligate, devono essere previsti in promiscuità con il traffico automobilistico, sono comunque segnalati attraverso adeguati rialzamenti del fondo stradale, speciali pavimentazioni o altri sistemi capaci di indurre il rallentamento degli autoveicoli e di evidenziare la prioritaria caratterizzazione pedonale e/o ciclabile degli spazi.

4. Ferma restando l'esigenza di garantire le condizioni di sicurezza, per migliorare la connettività della rete ciclabile, nelle strade a senso unico veicolare può essere sempre introdotto il doppio senso ciclabile, attraverso:

a. l'introduzione del limite di velocità a 30 km/h in modo da consentire l'uso promiscuo della carreggiata tra automezzi e velocipedi nel senso consentito ai veicoli;
b. la realizzazione di piste ciclabili di larghezza minima pari a 1,50 m con il senso di marcia opposto.

5. La pavimentazione dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili rispetta le seguenti caratteristiche:

a. territorio rurale: fondo bianco o trattato con stabilizzanti che utilizzino l'inerte locale (terre stabilizzate):
b. territorio urbanizzato: pietra, autobloccanti in cls, stabilizzanti che utilizzino l'inerte locale. Il ricorso a pavimentazioni in asfalto è da limitare ai percorsi adiacenti strade asfaltate e ai casi per i quali l'Amministrazione Comunale appuri l'impossibilità o l'inopportunità di ricorrere a soluzioni diverse.

3. <u>Interventi</u>

1. Ove ricavata su sedi viarie esistenti, la realizzazione dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili è sempre consentita, ancorché non espressamente prevista dagli elaborati grafici del PO, e non presuppone variante urbanistica.
2. Nelle opere stradali che comportano modifiche strutturali (ad es. nel caso di rifacimento dei sottoservizi), così come nella progettazione di nuovi tratti di viabilità, si deve provvedere a una ripartizione della sezione stradale che assegni agli spazi carrabili e alle eventuali fasce di parcheggio le misure minime di legge, destinando gli spazi eccedenti ad aumentare la larghezza dei marciapiedi e a eventuali sistemazioni paesaggistiche.
3. I percorsi pedonali e le piste ciclabili realizzati da soggetti privati nell'ambito di progetti edilizi, PUC, PA o altri strumenti convenzionati, per i quali sia prevista la cessione all'Amministrazione Comunale, sono realizzati sulla base del capitolato prestazionale di cui al successivo punto 4 del presente articolo e collaudati da tecnici scelti dall'Amministrazione Comunale con spese a carico del soggetto attuatore.
4. Sui tracciati dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili individuati dal POI, non è consentito realizzare opere stabili di qualsiasi natura che ne possano pregiudicare o rendere più onerosa la realizzazione.

4. <u>Capitolato prestazionale</u>

1. Entro dodici mesi dalla entrata in vigore delle presenti norme, l'Amministrazione Comunale predispone un capitolato prestazionale che indica i requisiti, qualitativi e quantitativi, da rispettare nella realizzazione dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili.
2. Il suddetto capitolato definisce, in particolare, le stratigrafie, le sezioni tipo, gli arredi e le specie vegetali da utilizzare in coerenza con le presenti norme, nonché le verifiche da effettuare in sede di collaudo.
3. I percorsi pedonali e le piste ciclabili previste nelle aree di riorganizzazione urbana si uniformano ai requisiti del suddetto capitolato prestazionale.

Articolo 5.3. Rete Viaria

1. Definizione

1. La rete viaria del territorio comunale, rappresentata nella tavola QC_E02 del PSI, "Sistema infrastrutturale e funzionale", è costituita da:

a. rete della viabilità secondaria, Categoria C: SS67 Tosco Romagnola, SR 69 di Val d'Arno, SR 70 della Consuma, SP 84 di Molin del piano, SP 85 di Vallombrosa, SP 91 di Pomino
b. rete della viabilità locale, Categoria F: strade comunali.

2. Le "fasce di rispetto" stradali, che il PSI indica a puto titolo ricognitivo nella tavola QC_E12, "Altri vincoli sovraordinati e fasce di rispetto", costituiscono porzioni di territorio suscettibili di utilizzo per l'adeguamento dei tracciati infrastrutturali e/o per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti generati dalle infrastrutture sull'ambiente e sul paesaggio. La loro larghezza è definita sulla base del Nuovo codice della strada[245].

2. Rappresentazione e classificazione

1. L'Amministrazione Comunale provvede a rappresentare le strade che compongono la rete viaria comunale, classificandole ai sensi del Nuovo codice della strada[246], in un apposito elaborato grafico denominato "Rete delle infrastrutture di collegamento". Detto elaborato è aggiornato ogni qual volta ciò si renda necessario per l'evoluzione degli assetti insediativi e infrastrutturali e comunque con cadenza quanto meno quinquennale. Congiuntamente al suddetto aggiornamento sono adeguate le fasce di rispetto stradali, rappresentate a titolo ricognitivo nei suddetti elaborati grafici del PSI.

2. L'aggiornamento della rete viaria e il conseguente adeguamento delle fasce di rispetto stradali sono oggetto di una apposita deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

3. I tracciati dei nuovi tratti viari o di quelli previsti in variante alla viabilità esistente, ovvero a sua integrazione, sono rappresentati dagli elaborati grafici del POI. Tali tracciati, tuttavia, sono compiutamente definiti dal progetto esecutivo dell'opera e, ove soggetti a modifica, non costituiscono variante urbanistica se ricadenti nelle fasce di rispetto stradale, così come definite dal Nuovo codice della strada[247].

3. Interventi

1. La realizzazione di nuovi tracciati stradali in variante al presente POI, deve essere sempre preceduta da uno specifico studio analitico-diagnostico del paesaggio, ai sensi dell'articolo 1.1.7, che consenta di concepire l'infrastruttura come una componente integrata nell'ambiente e nel paesaggio e non come una mera sovrapposizione ad essi; lo studio deve inoltre evidenziare come l'intervento migliori, o quanto meno non pregiudichi, la connettività dei sistemi pedonali e ciclabili.

---

[245] Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285, "*Nuovo codice della strada*" e D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, "*Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada*"

[246] Idem

[247] Idem

2. Qualora l'esito del suddetto studio evidenzi impatti problematici, si devono definire adeguate opere di mitigazione e di compensazione, ovvero considerare soluzioni progettuali diverse, ivi inclusi tracciati alternativi.

4. Interventi nelle fasce di rispetto stradale

1. Ferme restando le disposizioni relative alla viabilità storica minore, di cui alla Parte Terza delle presenti norme, alla rete viaria si applicano le disposizioni che seguono.

2. Nelle fasce di rispetto stradale sono consentite le pratiche agricole, le sistemazioni a verde e, previo atto di assenso da parte dell'ente gestore della strada, la realizzazione di impianti per la distribuzione di carburante di cui al successivo articolo 5.5, marciapiedi, percorsi pedonali, percorsi ciclabili e parcheggi.

~~2~~ 3. Sulla base di un apposito Regolamento comunale allegato al REC, che prevede la stipula di un'apposita convenzione a cura e spese del soggetto attuatore, lungo la viabilità pubblica possono essere installati chioschi per la vendita di giornali, fiori, ~~e~~ generi di ristoro e per l'informazione turistica, nonché depositi o esposizioni di merci e materiali all'aperto. Tali installazioni, che, se ricadenti nelle fasce di rispetto stradale, presuppongono sempre l'acquisizione dei dovuti atti di assenso, devono essere previste in apposite aree separate dalla sede viaria, dotate, se del caso, di spazi per la sosta ciclabile e veicolare, senza generare ostacoli o rallentamenti al traffico veicolare, né pericoli per le persone o per le cose.

~~3~~ 4. Nelle fasce di rispetto stradale non sono consentite nuove costruzioni, né ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali. La realizzazione dei muri di cinta o di altre recinzioni ai lati della strada, così come la messa a dimora di alberi o siepi, anche a carattere stagionale, è subordinata al rispetto delle disposizioni contenute nel Nuovo codice della strada[248].

~~4~~ 5. Sugli edifici esistenti, ricadenti nelle fasce di rispetto stradale o nei corridoi infrastrutturali, sono ammessi:

a. interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva RR1 con esclusione di incrementi volumetrici che comportino modifiche all'involucro edilizio;
b. interventi di demolizione e ricostruzione, a parità di SE, finalizzati a consentire lo spostamento fuori dalle fasce di rispetto di:
   - annessi ad uso delle aziende agricole;
   - costruzioni pertinenziali di edifici con destinazione d'uso diversa dalla residenza, purché non compresi tra le Risorse patrimoniali e i Beni culturali di cui alla Parte Terza delle presenti norme.

   Tali spostamenti sono consentiti solo se consistenti nella traslazione dell'organismo edilizio, per la distanza minima indispensabile a garantirne la funzionalità, senza che ciò comporti modifiche alle opere di urbanizzazione esistenti.

5. Percorribilità delle strade vicinali

1. Lungo tutte le strade vicinali deve essere garantito il pubblico transito a piedi o in bicicletta; è pertanto vietato chiuderne o interromperne i tracciati, ancorché per tratti limitati.

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

---

[248] Idem

3. I progetti edilizi, i Programmi aziendali, i PUC e i PA evidenziano la presenza delle strade vicinali e ne garantiscono la percorribilità per quanto di loro competenza.

6. Capitolato prestazionale

1. Entro dodici mesi dalla entrata in vigore delle presenti norme, l'Amministrazione Comunale predispone un capitolato prestazionale che indica i requisiti, qualitativi e quantitativi, da rispettare nella realizzazione delle nuove strade.
2. Il suddetto capitolato definisce, in particolare, le stratigrafie e le sezioni tipo delle strade, comprensive dei marciapiedi, delle eventuali piste ciclabili, delle aiole verdi e delle altre sistemazioni paesaggistiche, i materiali, gli arredi e le specie vegetali da utilizzare, nonché le verifiche da effettuare in sede di collaudo.
3. Le nuove strade previste nelle aree di riorganizzazione urbana si uniformano ai requisiti del suddetto capitolato prestazionale.

Articolo 5.4. Rete ferroviaria

1. Definizione

1. La rete ferroviaria è composta dalla linea ferroviaria Firenze – Roma e dalla linea ferroviaria Pontassieve – Borgo San Lorenzo.
2. Le "fasce di rispetto" ferroviarie, che il PSI indica a puto titolo ricognitivo nella tavola QC_E12, "Altri vincoli sovraordinati e fasce di rispetto", costituiscono porzioni di territorio suscettibili di utilizzo per l'adeguamento dei tracciati ferroviari e delle opere ad essi connesse, nonché per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti generati sull'ambiente e sul paesaggio. La loro larghezza è definita dal DPR 753/1980[249].

2. Interventi nelle fasce di rispetto ferroviarie

1. Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di trenta metri dalla rotaia più vicina.
2. Il DPR 753/1980 definisce le ulteriori limitazioni da osservarsi nelle fasce di rispetto ferroviarie[250], nonché le modalità per eventuali deroghe[251].

Articolo 5.5. Aree per la distribuzione dei carburanti

1. Definizione

1. Sono aree destinate alla distribuzione dei carburanti per autotrazione e ai servizi connessi.
2. Sono individuate dagli elaborati grafici del PO e sono assimilate alle zone territoriali omogenee "D" ai sensi del D.M. n. 1444/1968239.

2. Interventi

---

[249] Decreto del Presidente della Repubblica 11 luglio 1980, n. 753, "*Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto*"
[250] Idem, in particolare articoli dal 49 al 56
[251] Idem, art. 60

1. La realizzazione di nuove aree per la distribuzione dei carburanti, così come la ristrutturazione e/o l'integrazione degli impianti esistenti, è disciplinata dalle vigenti norme statali e regionali in materia.
2. Nei nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti e nella ristrutturazione di quelli esistenti devono essere previsti appositi spazi per la ricarica dei veicoli elettrici nella misura minima di due postazioni per impianto.
3. La realizzazione o la ristrutturazione dei suddetti impianti deve in ogni caso assicurare la continuità, la piena funzionalità, la leggibilità e la sicurezza dei percorsi pedonali e ciclabili.
4. Ove prevista nel territorio rurale, la realizzazione di nuove aree per la distribuzione dei carburanti è comunque subordinata al parere favorevole della Conferenza di copianificazione di cui alla LR 65/2014, art 25.
4. locali di servizio, di vendita al dettaglio e di somministrazione di alimenti e di bevande connessi agli impianti per la distribuzione dei carburanti devono rispettare i seguenti parametri:

- superficie coperta (SC): non superiore al 10% della superficie territoriale (ST) con un massimo di 300 mq;
- altezza: non superiore a 4,50 ml;
- dotazioni di parcheggio: non inferiori a quelle richieste per le attività consimili.

TABELLE SINOTTICHE PREVISIONI POI

TABELLA 1. PREVISIONI VIGENTI[252]

Sigla	*Comune*	*Località territorio urbanizzato (TU) territorio rurale (TR)*		*Tipologia atto*	*Destinazione d'uso*	*Atto inizio validità*	*Residuo SE mq*
01.PE	PELAGO	PALAIE - SR 70 Consuma "Lucente"	TU	PA	RESIDENZA	Avviso approvazione BURT 23 p. II del 05.06.2019. Convenzione Rep. 69929/14874 del 19.12.2012	mq 937
02.PE	PELAGO	PATERNO - Via P. Togliatti	TU	PA	RESIDENZA	Avviso approvazione BURT 45 p. II del 11.11.2009. Convenzione Rep. 60619/17023 del 15.04.2011	mq 1880
03.PE	PELAGO	MASSOLINA - Vicano Pietrella	TU	PUC	LOGISTICA	Convenzione Rep. 142353/16242 del 03.10.2019	mq 7278
04.PE	PELAGO	SAN FRANCESCO Ex Italcementi	TU	PUC	LOGISTICA E COMMERCIO	~~Avviso approvazione BURT del 14.08.2024~~ Atto unilaterale d'obbligo Rep. 93529 Racc. 21820 del 21.10.2024	mq 17.048
05.PE	PELAGO	SAN FRANCESCO Valdisieve Hospital	TU	PUC	SOCIO-SANITARIA	Convenzione Rep. 741/474 del 22.12.2027	mq 1.431,72
01.PO	PONTASSIEVE	SANTA BRIGIDA - Le Lucole	TU	PA	RESIDENZA	Avviso approvazione BURT del 08.01.2014 Convenzione Rep. 7006 Racc. 4228 del 30.03. 2015	mq 751
02.PO	PONTASSIEVE	ACONE - Via A. Montinaro	TU	PA	RESIDENZA	Avviso approvazione BURT del 25.05.2011. Convenzione Rep. 28790 Racc. 118100 del 28.01.2011	mq 412
03.PO	PONTASSIEVE	MONTEBONELLO - Via C. Battisti	TU	PA	RESIDENZA	Avviso approvazione BURT del 31.10.2012. Convenzione Rep. 19579 Racc. 7846 del 12.06.2014	mq 2.028
04.PO	PONTASSIEVE	PONTASSIEVE - Via di Rosano "Centauro"	TU	PA	PRODUTTIVO E COMMERCIALE	Avviso approvazione BURT 30.06.2008 Convenzione Rep. 37611 Racc. 17015 del 20.10.2008	mq 8.745
05.PO	PONTASSIEVE	PONTASSIEVE - Via S. Martino a Quona "Il Cosso"	TU	PA	RESIDENZA	Avviso approvazione BURT del 02.08.2017. Convenzione Rep 676 Racc. 422 del 10.11.2017	mq 2.000

[252] Previsioni che mantengono validità all'adozione del POI (v. Articolo 4.1.8)

06.PO	PONTASSIEVE	SIECI - Via della Fonte Nord	TU	PA	RESIDENZA	Avviso approvazione BURT del 31.01.2018. Convenzione Rep. 73.065 Racc. 43.378 del 05.02.2018	mq 780
07.PO	PONTASSIEVE	SIECI - Via Aretina "Tod's"	TU	PA	PRODUTTIVO	Avviso approvazione BURT del 16.03.2022. Convenzione Rep. 49181 Fasc. 18207 del 20.10.2022	mq 9.566
08.PO	PONTASSIEVE	SIECI - Via Aretina "La Fortuna"	TU	PUC	INDUSTRIA	Convenzione Rep. 74495 Racc. 17878 del 05.06.2019	mq 1.197
09.PO	PONTASSIEVE	PONTASSIEVE - Via Aretina Parcheggio scambiatore	TU	OP	PARCHEGGIO SCAMBIATORE	Progetto approvato con Delibera della G.C n. 171 del 2020	-
10.PO	PONTASSIEVE	PONTASSIEVE - Via Aretina Casa della comunità	TU	OP	ATTREZZATURA SOCIO-SANITARIA	Progetto approvato con Delibera del CC n. … del …	mq 2.230
11.PO	PONTASSIEVE	PONTASSIEVE - Via Aretina "Bertolotti"	TU	IDC	INDUSTRIA	Convenzione Rep. 10.230 Racc. 6.533 del 2.08.2024	mq 7.381
12.PO	PONTASSIEVE	SIECI - Polo agroalimentare	TR	PUC	INDUSTRIA	Avviso approvazione BURT del 17.04.2024	mq 10.820
13.PO	PONTASSIEVE	MOLIN DEL PIANO - "Villa laura"	TR	IDC	RSA	Convenzione Rep. 14073 Racc. 6862 del 12.11.2020	mq 1210 (20 posti letto)
14.PO	PONTASSIEVE	PONTASSIEVE - Via di Rosano "Bisastrico ex mensa"	TR	PDR	RESIDENZA	Avviso approvazione Burt del 31.05.2028. Convenzione Rep. 1242 Racc. 923 del 17.11.2021	mq 342,74
15.PO	PONTASSIEVE	ACONE - "Nafrico di sopra"	TR	PDR	RESIDENZA	Avviso approvazione BURT del 17.05.2017. Convenzione Rep. 299895 Fasc. 36130 del 25.07.2017	mq 546,88
16.PO	PONTASSIEVE	PONTASSIEVE – "Ampliamento cimitero Misericordia"	TR	PA	ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	Avviso approvazione BURT del 16.10.2019[253]	mq 318

[253] I cimiteri rientrano tra le opere pubbliche essenziali di urbanizzazione di cui all'art. 62 LR 65/2014 e sono esenti dal contributo di urbanizzazione ai sensi dell'art. 9 lett. f della 28.01.77 n. 10, pertanto non è necessaria la stipula di convenzione tra il Comune e il soggetto attuatore

TABELLA 2. PREVISIONI INSEDIATIVE DEL POI

Comune	*Sigla*	*Ubicaz.*	*St*	*Sf*	*Superficie edificabile (SE) mq*							
					R	*CD1*	*CD2*	*D*	*T1*	*I*	*AC*	*AS*
IMPEGNI DI SUOLO NON URBANIZZATO (ex art. 25 LR 65/2014 – Conferenza co pianificazione 31.08.2023)												
Pontassieve	PO_03	Pontessieve - Scuola Balducci	19.000	7.600								6.000
	PO_08	Le Sieci - Insediamento produttivo	43.000	19.000						12.000		
	TOTALE		***62.000***	***26.600***						***12.000***		***6.000***
Pelago	PE_02	Borselli - Fontallorso Struttura turistico-ricettiva	11.000	5.000					750			
	TOTALE		***11.000***	***5.000***					***750***			
AREE DI TRAFORMAZIONE URBANA CON PIANO ATTUATIVO O PIANO DI RECUPERO												
Pontassieve	PO_AFd	Borgo Nuovo Est - Ambito polifunzionale	~~28.270~~ 15.004	~~6.415~~ 4.199	~~7.922~~ 4.052	~~960~~ 240	1.000	~~3.600~~ 1.800				
	PO_PDR1	Le Sieci - Ex Brunelleschi	28.185	21.160	3.700	1.000	1.500	~~2.300~~ ~~9.700~~ [254] 14.300 [255]	2.500			
	PO_PDR2	Montebonello-Ex cartiera Alessandri	11.200	6.400	3.857	143		1.040				
	PO_PDR3	Molin del piano - Via Fosso di Sieci	5.100	4.100	1.020							
	TOTALE		~~***72.755***~~ ***59.489***	~~***38.075***~~ ***35.859***	~~***16.499***~~ ***12.629***	~~***2.103***~~ ***1.383***	***2.500***	~~***16.640***~~ ***17.140***	***2.500***			
Pelago	PE_PDR1	San Francesco – Via Albizi	~~1.940~~ 1.113	~~1.085~~ 1.113	~~1.975~~ 1.640							
	TOTALE		~~***1.940***~~ ***1.113***	~~***1.085***~~ ***1.085***	~~***1.975***~~ ***1.640***							
AREE DI COMPLETAMENTO URBANO CON PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO												
Pontassieve	PO_PUC1	Le Sieci-Castellare	2.720	1.500	423	230*						
	PO_PUC2	Pontassieve - Don Maestrini	6.325	3.500	1.898							
	TOTALE		***9.045***	***5.000***	***2.321***	***230***						

~~[254] RSA~~

[255] Di cui 11,280 mq RSA

Pelago	PE_PUC1	Diacceto - S.Lorenzo a Diacceto	2.690	1.735	1.130							
	PE_PUC2	Paterno – Lo stradone	1.542	841	648							
	TOTALE		~~***2.690***~~ ***4.232***	~~***1.735***~~ ***2.576***	~~***1.130***~~ ***1.778***							

**SE da recupero di edifici esistenti*

Comune	*Sigla*	*Ubicaz.*	*St*	*Sf*	*Superfici edificabile (SE) mq*							
					R	*CD1*	*CD2*	*D*	*T1*	*I*	*AC*	*AS*
AREE DI COMPLETAMENTO URBANO CON INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO CONVENZIONATO												
Pontassieve	PO_IDC1	Santa Brigida - Via Piana	1.370	830	480							
	PO_AFe	Borgo Nuovo Ovest: industria ferroviaria	56.900	52.940						2.500		
	TOTALE		~~***1.370***~~ ***58.270***	~~***830***~~ ***53.770***	***480***					2.500		
Pelago	PE_IDC1	Diacceto - Via O.L.Scalfaro	910	675	273							
	PE_IDC2	Diacceto - Via O.L. Scalfaro	4.200	3.650	1.050							
	PE_IDC3	Diacceto – Via O.L. Scalfaro	2.315	2.099	579							
	PE_IDC4	San Francesco – c/o Via del Tirolo	~~5.665~~ 6.010	~~4.550~~ 4.217	~~1.113~~ 1.202							
	PE_IDC5	Diacceto – Via della Chiesa	1.680	1.680	420							
	TOTALE		~~***13.090***~~ ***15.115***	~~***10.974***~~ ***12.321***	~~***3.015***~~ ***3.524***							
AREE DI COMPLETAMENTO URBANO CON INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO												
Pontassieve	PO_AFc	Pontassieve – Borgo Verde ovest	7.010	2.180							2.100	
	PO_ID1	Monteloro - Via P. Rizzotto	750	750	150							
	PO_ID2	Monteloro - Via P. Rizzotto	935	935	187							
	PO_ID3	Montebonello - Via Trento	1.260	1.260	252							
	PO_ID4	Le Sieci -I Mandorli	~~2.860~~ 4.882	~~2.030~~ 4.882	~~572~~ 976							
	PO_ID5	Pontassieve - Via Buonarroti	1.320	550	264							
	PO_ID6	Le Sieci - Piazza Vivaldi	2.880	2.880						~~576~~ 1.152		
	PO_ID7	Molin del piano – Via Molin del piano	346	346	73							
	PO_ID8	Santa Brigida – Via Doccia	1.684	1.684	337							
	PO_ID9	Sieci – Via Puccini	1.166	1.166	466							
	PO_ID10	Pontassieve – Via Matteotti	527	527	105							
	PO_ID11	Sieci – Via S. Lavagnini	1.230	1.230	246							

	PO_ID12	Pontassieve – Via B.Angelico	929	929	186							
	PO_OP1	Pontassieve - ERS Via Sanzio	1.650	1.650	495							
	PO_OP2	Pontassieve - Attrezzature di interesse comune Via Aretina	1.650	1.650							495	
	TOTALE		~~***20.315***~~ ***28.219***	~~***13.885***~~ ***22.619***	~~***1.920***~~ ***3.737***					~~***576***~~ ***1.152***	***2.595***	
56.90Pelago	PE_ID1	Le Palaie - Via Cafaggiolo	2.180	2.180	436							
	PE_ID2	Le Palaie - Via Cafaggiolo	1.060	1.060	212							
	PE_ID3	San Francesco – c/o Via D. Pieraccioni	1.880	1.880	376							
	~~PE_ID4~~	~~Diacceto - Via della Chiesa~~	~~1.680~~	~~1.680~~	~~336~~							
	~~PE_ID5~~ PE_ID4	Pelago - Loc. Casellina	760	760	152							
	TOTALE		~~***7.560***~~ ***5.880***	~~***7.560***~~ ***5.880***	~~***1.512***~~ ***1.176***							

TABELLA 3. CAPACITÀ INSEDIATIVA TOTALE DEL POI

Comune di Pontassieve SE residenza (mq)		
Previsioni vigenti (1)	*Totale*	6.861
Previsioni insediative POI (2)	Impegni di suolo non urbanizzato	0
	Aree di trasformazione urbana con Piano attuativo (PS) o Piano di recupero (PDR)	~~16.499~~ 12.629
	Aree di completamento urbano con progetto unitario convenzionato (PUC)	2.321
	Aree di completamento urbano con intervento edilizio diretto convenzionato	480
	Aree di completamento urbano con intervento edilizio diretto	~~1.920~~ 3.737
TOTALE		~~28.021~~ **26.028**

Comune di Pelago SE residenza (mq)		
Previsioni vigenti (1)	*Totale*	2.817
Previsioni insediative POI (2)	Impegni di suolo non urbanizzato	0
	Aree di trasformazione urbana con Piano attuativo (PS) o Piano di recupero (PDR)	~~1.975~~ 1.640
	Aree di completamento urbano con progetto unitario convenzionato (PUC)	~~1.130~~ 1.778
	Aree di completamento urbano con intervento edilizio diretto convenzionato	~~3.015~~ 3.524
	Aree di completamento urbano con intervento edilizio diretto	~~1.512~~ 1.176
TOTALE		~~10.449~~ **10.935**

SE/abitante = 35 mq (3)	
~~28.021~~ 26.028 mq : 35 mq/ab = ~~**800**~~ **744 abitanti**	~~10.449~~ 10.935 mq : 35 mq/ab = ~~**299**~~ **312 abitanti**

(1) V. Articolo 4.1.8

(2) V. Articoli ~~4.3.19~~, 4.3.17, 4.4.14, 4.4.15

(3) V. Articolo 4.1.9

TABELLA 4. TOTALE ABITANTI INSEDIATI E INSEDIABILI

Comune	Popolazione residente al 31.12.2024 (n° abitanti)	Capacità insediativa POI (n° abitanti)	Popolazione totale (n° abitanti)
Pontassieve	20.348	~~800~~ 744	~~***21.148***~~ ***21.092***
Pelago	7.864	~~299~~ 312	~~***8.163***~~ ***8.176***

TABELLA 5. SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE LOCALE

UTOE	*Servizi pubblici di interesse locale*												TOTALE
	***AS** mq*			***AC** mq*			***V** mq*			***P** mq*			
	esistente	*progetto*	*totale*	*esistente*	*progetto*	*totale*	*esistente*	*progetto*	*totale*	*esistente*	*progetto*	*totale*	*mq*
PE01 - Pelago	1.463	0	1.463	10.865	0	10.865	36.325	~~346~~ 527	~~36.671~~ 36.852	8.055	~~0~~ 520	~~8.055~~ 8.575	~~57.574~~ 57.755
PE02 - San Francesco	23.502	8.960	32.462	4.913	0	4.913	23.041	~~5.450~~ 4.081	~~28.491~~ 27.122	20.530	~~5.168~~ 6.538	~~25.698~~ 27.068	~~91.564~~ 91.565
PE03 - Diacceto	1.685	0	1.685	3.628	0	3.628	34.979	~~3.303~~ 3.859	~~38.282~~ 38.838	1.902	0	1.902	~~45.497~~ 46.053
PE04 - Palaie Arno	1.322	0	1.322	9.479	0	9.479	34.486	7.628	42.114	9.141	0	9.141	62.056
PE05 - Borselli Consuma	0	0	0	1.838	0	1.838	11.275	7.967	19.242	3.114	0	3.114	24.194
TOTALE PELAGO	***27.972***	***8.960***	***36.932***	***30.723***	***0***	***30.723***	***149.106***	~~***24.694***~~ ***24.062***	~~***164.800***~~ ***164.168***	***42.742***	~~***5.168***~~ ***7.058***	~~***47.910***~~ ***49.800***	~~***280.465***~~ ***281.623***
PO01 - Pontassieve	49.626	7.600	57.226	49.508	~~2.800~~ 5.800	~~52.308~~ 45.308	196.114	~~20.200~~ 8.381	~~216.314~~ 204.495	39.937	~~14.724~~ 11.606	~~54.661~~ 51.543	~~380.509~~ 358.572
PO02 – Sieci	10.031	0	10.031	15.138	0	15.138	~~63.833~~ 62.597	~~31.118~~ 31.158	~~94.951~~ 93.755	19.097	~~8.472~~ 9.117	~~27.569~~ 28.214	~~147.689~~ 147.138
PO03 – Molino del Piano	4.373	~~650~~ 0	~~5.023~~ 4.373	~~18.633~~ 17.819	0	~~18.633~~ 17.819	41.613	~~6.336~~ 9.041	~~47.949~~ 50.654	11.649	~~540~~ 1.191	~~12.189~~ 12.840	~~83.794~~ 85.686
PO04 – Montebonello	5.357	0	5.357	9.410	0	9.410	14.414	3.075	17.489	3.534	1.025	4.559	36.815
TOTALE PONTASSIEVE	***69.387***	~~***8.250***~~ ***7.600***	~~***77.637***~~ ***76.987***	~~***92.689***~~ ***91.875***	~~***2.800***~~ ***5.800***	~~***95.489***~~ ***87.675***	~~***315.974***~~ ***314.738***	~~***60.729***~~ ***51.655***	~~***376.703***~~ ***366.393***	***74.217***	~~***24.761***~~ ***22.939***	~~***98.978***~~ ***97.156***	~~***648.807***~~ ***628.211***

TABELLA 6. SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE LOCALE

UTOE	*Servizi privati di interesse locale*												TOTALE
	***AS** mq*			***AC** mq*			***V** mq*			***P** mq*			
	esistente	*progetto*	*totale*	*esistente*	*progetto*	*totale*	*esistente*	*progetto*	*totale*	*esistente*	*progetto*	*totale*	*mq*
PE01 - Pelago	0	0	0	2.147	0	2.147	1.574	0	1.574	4.598	~~0~~ 551	~~4.598~~ 5.149	~~8.319~~ 8.870
PE02 - San Francesco	0	0	0	23.896	0	23.896	6.565	0	6.565	523	0	523	30.984
PE03 - Diacceto	0	0	0	19.305	0	19.305	1.281	0	1.281	6.086	0	6.086	26.672
PE04 - Palaie Arno	0	0	0	8.360	0	8.360	6.746	0	6.746	5.847	0	5.847	20.953
PE05 - Borselli Consuma	0	0	0	546	0	546	7.946	0	7.946	0	0	0	8.492
TOTALE PELAGO	**0**	***0***	***0***	~~***54.256***~~ ***54.254***	***0***	***54.254***	***24.112***	***0***	***24.112***	***17.054***	~~***0***~~ ***551***	~~***17.054***~~ ***17.605***	~~***95.420***~~ ***95.971***
PO01 - Pontassieve	403	0	403	~~32.863~~ 33.894	0	~~32.863~~ 33.894	5.239	0	5.239	16.122	0	16.122	~~54.627~~ 55.658
PO02 – Sieci	971	0	971	~~70.530~~ 53.479	0	~~70.530~~ 53.479	17.746	0	17.746	~~6.712~~ 6.457	0	~~6.712~~ 6.457	~~95.959~~ 78.653
PO03 – Molino del Piano	3.164	0	3.164	~~16.949~~ 17.776	0	~~16.949~~ 17.776	10.813	0	10.813	2.061	~~0~~ 703	~~2.061~~ 2.764	~~32.987~~ 34.517
PO04 – Montebonello	0	0	0	~~0~~ 1.197	0	~~0~~ 1.197	5.677	0	5.677	2.085	0	2.085	~~7.762~~ 8.959
TOTALE PONTASSIEVE	***4.538***	**0**	***4.538***	~~***120.342***~~ ***106.346***	***0***	~~***120.342***~~ ***106.346***	***39.475***	***0***	***39.475***	~~***26.980***~~ ***26.725***	~~***0***~~ ***703***	~~***26.980***~~ ***27.428***	~~***191.335***~~ ***177.787***

TABELLA 7. VERIFICA STANDARD URBANISTICI[256]

Comune	*Abitanti*	*Aree per l'istruzione*		Aree per attrezzature di interesse comune		Aree per il verde		Aree per i parcheggi		***Totale***	
		mq	mq/ abitante	mq	mq/ abitante	mq	mq/ abitante	mq	mq/ abitante	mq	mq/ abitante
Pontassieve	~~21.148~~ 21.092	~~77.637~~ 76.987	~~3,67~~ 3,65	~~95.489~~ 87.675	~~4,52~~ 4,16	~~376.703~~ 366.393	~~17,81~~ 17,37	~~98.978~~ 97.156	~~4,68~~ 4,61	~~***648.807***~~ ***628.211***	~~***30.68***~~ ***29,78***
Pelago	~~8.163~~ 8.176	36.932	4,52	30.723	3,76	~~164.800~~ 164.168	~~20,19~~ 20,08	~~47.910~~ 49.800	~~5,87~~ 6,09	~~***280.365***~~ ***281.623***	~~***34,34***~~ ***34,45***

Riferimenti normativi	*Aree per l'istruzione mq/abitante*	Aree per attrezzature di interesse comune mq/abitante	Aree per il verde mq/abitante	Aree per i parcheggi mq/abitante	***Totale mq/abitante***
DM 1444/68	4,50	2,00	9,00	2,50	***18,00***
POI, NTA Articolo 4.2.2.	4,50	2,50	12,00	5,00	***24,00***

[256] V. Articolo 4.2.2.

TABELLA 8. PRELIEVO DAL DIMENSIONAMENTO DEL PSI

PRELIEVO DA PSI - AREE DI COMPLETAMENTO E DI TRASFORMAZIONE TERRITORIO URBANIZZATO (nuove costruzioni, *recupero*)													
Comune	UTOE	Residenza		Commercio		Direzionale/ Servizi privati		Ricettivo		Industria artigianato		Commercio ingrosso e depositi	
		PSI	POI	PSI	POI	PSI	POI	PSI	POI	PSI	POI	PSI	POI
PONTASSIEVE	*PO_01 Pontassieve*	15000 *2.200*	4.787* *315*	15.000 *700*	1.240 0,00	15.000 *1.000*	1.800 0,00	500 *500*	0,00 0,00	34.000 *17.000*	2.500 0,00	1.000 *1.000*	
	PO:02 Sieci	4.500 5.400	1.982 *3.700*	3.000 *2.500*	0.00 *2.730*	2.500 *12.000*	0,00 *14.300**	500 *2.500*	0,00 *2.500*	15.000 *2.500*	1.618 0,00	1.000 *1.000*	
	PO:03 Molin del piano - S.Brigida	3.200 *1.800*	890 *1.020*	500 *500*	0,00 0,00	500 *500*	0,00 0,00	250 *250*	0,00 0,00	2.500 *500*	0,00 0,00	500 *500*	
	PO_04 Montebonello	3.300 *3.000*	252 *3.857*	500 *1.200*	0,00 *143*	500 *1.200*	0,00 *1.040*	250 *250*	0,00 0,00	3.000 *5.000*	0,00 0,00	500 *500*	
	Totale	**26.000** ***12.400***	**7.911** ***8.892***	**18.500** ***3.700***	**1.240** ***2.873***	**18.000** ***17.000***	**1.800** ***15.340***	**1.500** **3.500**	**0,00** **2.500**	**54.500** **25.000**	**4.118** ***0,00***	**3.000** ***3.000***	
	Note	* Di cui 495 mq ERP				*Di cui 11.280 RSA							
PELAGO	*PE_01 Pelago*	3700 *500*	800 *0,00*	500 *500*		500 *500*		250 *250*		500 *500*		500 *500*	
	PE_02 San Francesco	3.700 *600*	1.168 *410*	500 *3.000*		500 *3.000*		250 *250*		500 *15.500*		500 *500*	
	PE_03 Diacceto	3600 *500*	3.452 *0,00*	500 *500*		500 *500*		250 *250*		500 *500*		500 *500*	
	PE_04 Palaie	1300 *600*	648 *0,00*	500 *500*		500 *500*		250 *250*		8.500 *500*		500 *500*	
	PE_05 Borselli	1.100 *500*	0,00 *0,00*	500 *500*		500 *500*		250 *250*		500 *500*		500 *500*	
	Totale	13.400 *2.700*	7.632 *0,00*	2.500 *5.000*		2.500 *5.000*		1.250 *1.250*		10.500 *17.500*		2500 *2.500*	

TABELLA 9. PRELIEVO DAL DIMENSIONAMENTO DEL PSI

PRELIEVO DA PSI - NUOVO CONSUMO DI SUOLO EX ART. 25 LR 65/2014													
Comune	UTOE	Residenza		Commercio		Direzionale/ Servizi privati		Ricettivo		Industria artigianato		Commercio ingrosso e depositi	
		PSI	POI	PSI	POI	PSI	POI	PSI	POI	PSI	POI	PSI	POI
Pontassieve	PO_01 Pontassieve												
	PO:02 Sieci									22.820*	12.000		
	PO:03 Molin del piano												
	PO_04 Montebonello												
	Totale									22.820*	12000		
	Note	* Di cui 10.820 da destinare esclusivamente ad uso agroalimentare											
Pelago	PE_01 Pelago												
	PE_03 Diacceto												
	PE_04 Palaie												
	PE_05 Borselli							750	750				
	Totale							750	750				