



Comune di Castiglion Fiorentino
Provincia di Arezzo

PIANO OPERATIVO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

aprile 2025

SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Mario Agnelli

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE
Stefano Lucani

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
Marco Cerini

PROGETTO
Marco Cerini
Stefano Lucani

con
Massimo Tofanelli

Sommario

Sommario	5
Parte I	DISCIPLINE GENERALI.....11
Titolo I	Caratteri del Piano..... 11
Art. 1	Contenuti ed ambito di applicazione 11
Art. 2	Elaborati costitutivi..... 11
Art. 3	Zone territoriali omogenee 12
Art. 4	Rapporto con il Regolamento Edilizio e con i Piani di Settore..... 12
Art. 5	Strumenti e modi di attuazione 13
Art. 6	Misure di salvaguardia..... 13
Titolo II	Usi..... 14
Art. 7	Distribuzione e localizzazione delle funzioni 14
Art. 8	Residenziale..... 15
Art. 9	Industriale e artigianale..... 15
Art. 10	Commerciale al dettaglio 15
Art. 11	Turistico-ricettiva..... 16
Art. 12	Direzionale e di servizio..... 16
Art. 13	Commerciale all'ingrosso e depositi..... 17
Art. 14	Agricola e funzioni connesse..... 17
Art. 15	Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico 18
Art. 16	Mutamento della destinazione d'uso..... 19
Art. 17	Dotazione di parcheggi privati in relazione alla destinazione d'uso 19
Art. 18	Dotazioni di parcheggi per la sosta di relazione..... 20
Art. 19	Rete stradale 21
Art. 20	Aree di servizio e impianti di distribuzione carburante 22
Art. 21	Rete della mobilità lenta e di fruizione del paesaggio 22
Titolo III	Interventi..... 24
Art. 22	Disposizioni generali per gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente 24
Art. 23	Disciplina di intervento di tipo 1 (t1) 25
Art. 24	Disciplina di intervento di tipo 2 (t2) 26
Art. 25	Disciplina di intervento di tipo 3 (t3) 27
Art. 26	Disciplina di intervento di tipo 4 (t4) 28
Art. 27	Disciplina di intervento di tipo 5 (t5) 29
Art. 28	Disciplina di intervento di tipo 6 (t6) 29
Art. 29	Interventi di riduzione dei consumi energetici degli edifici 30
Art. 30	Interventi per l'uso delle FER negli edifici 31
Art. 31	Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia 32
Titolo IV	Disposizioni per la qualità urbana 33
Art. 32	Disposizioni generali per l'edilizia sostenibile 33
Art. 33	Disposizioni per il clima acustico e campi elettromagnetici..... 33
Art. 34	Criteri per la gestione del verde pubblico 34
Art. 35	Parcheggi pubblici..... 35
Art. 36	Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo negli interventi – invarianza idraulica 36
Art. 37	Alberi per la compensazione delle emissioni inquinanti 37

Titolo V Tutela delle componenti di rilevanza storico-paesaggistica.....	39
Art. 38 Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici	39
Art. 39 Aree di tutela delle Ville e degli edifici specialistici.....	39
Art. 40 Strade di valore paesistico-percettivo	42
Art. 41 Tessiture agrarie di pregio (colture tradizionali a maglia fitta – oliveti terrazzati – aree agricole tradizionali e pascoli con elevata dotazione ecologica)	43
Titolo VI Tutele paesaggistiche sovraordinate	44
Art. 42 Le aree tutelate per legge	44
Art. 43 Intorno territoriale dei centri storici di Castiglion Fiorentino e Montecchio	44
Art. 44 I beni immobili con provvedimento di tutela ai sensi dell'art. 13 D.Lgs. 42/2004 e relative aree di pertinenza paesaggistica	45
Art. 45 Potenzialità archeologiche	45
Titolo VII Fattibilità geologica, idraulica e sismica.....	46
Art. 46 Condizioni di Fattibilità degli interventi.....	46
Art. 47 Criteri e Condizioni di Fattibilità in relazione agli aspetti geologici	46
Art. 48 Criteri e Condizioni di Fattibilità in relazione agli aspetti geologici	47
Art. 49 Criteri e Condizioni di Fattibilità in relazione al rischio di alluvioni.....	48
Art. 50 Criteri e Condizioni di Fattibilità in relazione agli aspetti sismici	49
Art. 51 Criteri e Condizioni di Fattibilità in relazione agli aspetti idrogeologici.....	50
Art. 52 Tutela del reticolo idrografico (L.R. 41/2018)	50
Art. 53 Piani Sovraordinati PGRA, PSRI, PAI e PGA.....	50
Parte II GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI	52
Titolo VIII Il territorio urbanizzato.....	52
Art. 54 Articolazione del territorio urbanizzato	52
Art. 55 Il centro antico (U1).....	52
Art. 56 I tessuti storici o storicizzati (U2).....	53
Art. 57 Le preesistenze di origine rurale (U3).....	53
Art. 58 I tessuti recenti residenziali (U4)	53
Art. 59 I tessuti misti residenziali (U5)	53
Art. 60 I tessuti residenziali unitari (U6)	54
Art. 61 I filamenti e le frange residenziali (U7).....	54
Art. 62 Le piastre produttive specializzate (U8)	55
Art. 63 Le piastre commerciali (U9)	55
Art. 64 Le aree verdi private (VR)	55
Art. 65 Interventi, sistemazioni ed attrezzatura degli spazi pertinenziali degli edifici nel territorio urbanizzato ..	56
Titolo IX Il territorio rurale.....	58
Capo I Articolazione del territorio rurale	58
Art. 66 Ambiti del territorio rurale.....	58
Art. 67 Ambito R1 – La dorsale (montagna)	59
Art. 68 Ambito R2 – Le colline olivate.....	59
Art. 69 Ambito R3 – I fondovalle di Cozzano e di Chio.....	59
Art. 70 Ambito R4 – I terrazzi della Val di Chiana.....	60
Art. 71 Ambito R5 – La pianura bonificata delle fattorie granducali.....	60
Art. 72 Ambito R6 – I contesti fluviali	60
Art. 73 Ambiti agricoli interclusi – R7.....	61

Art. 74 Disposizioni generali di tutela e valorizzazione	61
Capo II Insedimenti nel territorio rurale	63
Art. 75 Articolazione degli insediamenti nel territorio rurale.....	63
Art. 76 Nuclei rurali.....	63
Art. 77 Edifici esistenti nell'insediamento diffuso	63
Art. 78 Disposizioni generali per edifici e complessi di matrice storica di pregio e/o di valore storico documentale	64
Art. 79 Usi compatibili nell'insediamento diffuso	65
Art. 80 Condizioni al mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti e frazionamenti.....	65
Art. 81 Interventi e sistemazioni pertinenziali degli edifici nel territorio rurale	66
Art. 82 Piscine pertinenziali	68
Art. 83 Formazioni vegetali e specie tipiche.....	69
Art. 84 Interventi di ripristino di edifici o parti di edifici nel territorio rurale.....	69
Capo III Nuovi edifici e manufatti a servizio dell'agricoltura	70
Art. 85 Programmi Pluriennali Aziendali di Miglioramento Agricolo Ambientale	70
Art. 86 Nuovi edifici rurali aziendali tramite P.A.P.M.A.A.....	72
Art. 87 Ulteriori manufatti aziendali agricoli realizzabili senza P.A.P.M.A.A.	72
Art. 88 Manufatti aziendali temporanei	73
Art. 89 Manufatti aziendali che necessitano trasformazioni permanenti del suolo	74
Art. 90 Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali e per l'ospitalità in spazi aperti.....	74
Art. 91 Manufatti per l'agricoltura amatoriale e per il ricovero degli animali domestici.....	76
Art. 92 Manufatti per i cavalli, cani e gatti	77
Art. 93 Manufatti a supporto dell'attività venatoria	78
Art. 94 Manufatti per l'escursionismo e per l'osservazione naturalistica.....	79
Art. 95 Recinzioni dei fondi agricoli	80
Parte III TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO	81
Titolo X Quadro previsionale	81
Art. 96 Previsioni quinquennali del Piano Operativo	81
Art. 97 Opere pubbliche	85
Titolo XI Le trasformazioni.....	87
Capo I Disposizioni generali per le trasformazioni	87
Art. 98 Disposizioni comuni per le trasformazioni previste dal P.O.	87
Art. 99 Condizioni alle trasformazioni.....	87
Art. 100 Disposizioni per la qualità e la tutela ambientale nei progetti.....	88
Art. 101 Regole grafiche per i progetti	89
Art. 102 Perequazione	90
Capo II Trasformazioni nelle UTOE	91
Art. 103 IP1.01.....	91
Art. 104 IP2.01.....	91
Art. 105 ID1.01	92
Art. 106 ID1.02	92
Art. 107 ID1.03	93
Art. 108 ID1.04	93
Art. 109 ID1.05	94

Art. 110 ID1.06	94
Art. 111 ID1.07	95
Art. 112 ID1.08	95
Art. 113 ID1.09 - Abrogato	96
Art. 114 ID1.10	96
Art. 115 ID1.11	96
Art. 116 ID1.12	97
Art. 117 ID1.13	97
Art. 118 ID1.14	98
Art. 119 ID1.15	99
Art. 119bis Abrogato.....	99
Art. 119tris ID1.17	99
Art. 119quater ID1.18.....	100
Art. 119quinqies ID1.19.....	100
Art. 119sexies ID1.20	100
Art. 120 ID2.01	101
Art. 121 ID2.02	101
Art. 122 ID2.03	102
Art. 123 ID2.04	102
Art. 124 ID2.05	103
Art. 125 ID2.06	103
Art. 126 IC1.02 - via Terranova.....	104
Art. 127 IC1.03 - via Serristori	105
Art. 128 IC1.04 - via Martiri di Nassirya sud	105
Art. 129 IC1.05 - via Brilli	106
Art. 130 IC1.06 - via Martiri di Nassirya 2	107
Art. 131 IC1.07 - via Arno.....	107
Art. 132 IC1.08 - via Corinti 1	108
Art. 133 IC1.09 - via Gaci 1	109
Art. 134 IC1.10 - via Martiri di Nassirya 3	110
Art. 135 IC1.11 - via Borsellino	110
Art. 136 IC1.12 – Ca’ Matterò (intervento copianificato)	111
Art. 137 Abrogato	112
Art. 138 IC1.14 – Via Gaci 2	112
Art. 139 IC1.15 – Via Gaci 3	113
Art. 140 IC1.16 - via Corinti 2	113
Art. 140bis IC1.17 – strada Provinciale 23	114
Art. 140tris IC1.18 – Via Aldo Moro	115
Art. 141 IC2.01 - Strada Provinciale 27, Brolio	116
Art. 142 IC2.02 - via della Patolecchia (Copianificazione).....	116
Art. 143 IC2.03- Strada vicinale di Poggioli.....	117
Art. 144 IC2.04 – la Nave-zona Fornace	118
Art. 145 IC2.05 - via della Libertà	119
Art. 146 IC2.06 - via Manciano	119
Art. 147 IC2.07 - Via Locchi.....	120
Art. 147bis IC2.08 – Residence Serristori.....	121
Art. 147tris IC2.09 – Avio Superficie Serristori	122

<i>Art. 148</i> Abrogato	122
<i>Art. 149</i> PA1.01 - via Moro	122
<i>Art. 150</i> PA1.02 - Cozzano	123
<i>Art. 151</i> PA1.03 - via Maestri del Lavoro d'Italia ovest (copianificazione).....	124
<i>Art. 152</i> PA1.04 - via Maestri del Lavoro d'Italia nord	125
<i>Art. 152bis</i> PA1.05 – Park Hotel	126
<i>Art. 152tris</i> PA1.06	127
<i>Art. 153</i> PA3.01. San Lorenzo (copianificazione).....	128

Parte I DISCIPLINE GENERALI

Titolo I Caratteri del Piano

Art. 1 Contenuti ed ambito di applicazione

1. Il Piano Operativo (P.O.) è atto di governo del territorio che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, nel rispetto delle disposizioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati ed in coerenza con gli obiettivi ed indirizzi fissati dal Piano Strutturale. Esso è redatto secondo le disposizioni nazionali e regionali in materia urbanistica.
2. L'organizzazione delle presenti Norme è data dalle Parti, che corrispondono ai capitoli principali di cui si compongono le discipline del P.O.: la Parte I - *Discipline generali* e la Parte II - *Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti*, sono valide a tempo indeterminato, mentre la Parte III - *Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio*, è valida nei termini di efficacia previsti dalla legge toscana.
3. In caso di difformità tra i contenuti delle presenti Norme e le indicazioni grafiche sulle carte del P.O. prevalgono i contenuti delle Norme.

Art. 2 Elaborati costitutivi

1. Il Piano Operativo del Comune di Castiglion Fiorentino è costituito dai seguenti gruppi di documenti:
 - a. Progetto urbanistico
 - b. Studi geologici, idraulici e sismici
 - c. Valutazioni
2. Gli elaborati del progetto urbanistico sono:
 - Relazione illustrativa
 - Norme Tecniche di Attuazione con appendice delle schede di trasformazione
 - Allegato 1 – Progetto di Paesaggio delle Leopoldine – Schede edifici A e B, 2 vol.
 - Appendice – Schede
 - Tutele paesaggistiche (3 Tavole in scala 1:10.000)
 - Tavola NW
 - Tavola NE
 - Tavola S
 - Le discipline del territorio urbanizzato (5 Tavole in scala 1:2.000):
 - Tavola Castiglion Fiorentino, nord
 - Tavola Castiglion Fiorentino, sud
 - Tavola Colle Secco, Castroncello, via Umbro casentinese
 - Tavola Montecchi, Montecchio sud, Osteria, Brolio
 - Tavola Manciano, La Nave
 - Le discipline del territorio rurale (3 Tavole in scala 1:10.000)
 - Tavola NW
 - Tavola NE
 - Tavola S
 - Le zone territoriali omogenee DM 1.444-1968 (3 Tavole in scala 1:10.000)
 - Tavola NW
 - Tavola NE
 - Tavola S
3. Gli elaborati degli studi geologici, idraulici e sismici sono costituiti da:
 - D.01 - Relazione geologica
 - D.02 - Schede di fattibilità album in formato A3
 - D.03 - Relazione idraulica
 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici (quadrante NE)

- Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici (quadrante NW)
 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici (quadranti S)
 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali (quadrante NE)
 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali (quadrante NW)
 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali (quadrante S)
 - Carta della vulnerabilità sismica (TAV 1)
 - Carta della vulnerabilità sismica (TAV 2)
 - Carta della vulnerabilità sismica (TAV 3)
 - Carta della vulnerabilità sismica (TAV 4)
 - Carta della vulnerabilità sismica (TAV 5)
 - Carta della esposizione sismica (TAV 1)
 - Carta della esposizione sismica (TAV 2)
 - Carta della esposizione sismica (TAV 3)
 - Carta della esposizione sismica (TAV 4)
 - Carta della esposizione sismica (TAV 5)
 - Carta delle aree a rischio sismico (TAV 1)
 - Carta delle aree a rischio sismico (TAV 2)
 - Carta delle aree a rischio sismico (TAV 3)
 - Carta delle aree a rischio sismico (TAV 4)
 - Carta delle aree a rischio sismico (TAV 5)
4. Gli elaborati di Valutazione sono:
- VAS – Rapporto Ambientale
 - VINCA – Studio di Incidenza
 - VAS – Sintesi non tecnica
 - VAS – Dichiarazione di sintesi.

Art. 3 Zone territoriali omogenee

1. Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1.444, le Zone territoriali omogenee sono individuate nelle Tavole di progetto del P.O. in scala 1:2.000. Le Zone territoriali omogenee sono individuate attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla della zona è posizionata in basso a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso), così come definite all'art. 2 del citato D.M.
2. Nelle tavole Zone territoriali omogenee (in scala 1:10.000), le stesse sono rappresentate mediante campiture cromatiche differenziate nelle tavole.

Art. 4 Rapporto con il Regolamento Edilizio e con i Piani di Settore

1. La disciplina del presente Piano Operativo è integrata da quanto prescritto dal Regolamento Edilizio comunale, con il quale si coordina, fermo restando che in caso di contrasto, di difformità definitorie e di deroghe, le Norme e gli elaborati grafici del Piano Operativo prevalgono sulle disposizioni del Regolamento Edilizio.
2. Il Regolamento Edilizio, ai sensi della normativa regionale, detta norme in materia di modalità costruttive, ornato pubblico ed estetica, igiene, sicurezza e vigilanza e persegue gli obiettivi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, in coerenza con il Titolo VIII, Capo I, della L.R. 65/2014 e s.m.i. In particolare il Regolamento Edilizio prevede specifica normativa al fine di favorire l'applicazione di tecnologie atte a garantire il risparmio energetico negli edifici e/o relative all'applicazione di tecniche e modalità costruttive particolari, riferibili all'edilizia sostenibile.
3. Per la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi si fa riferimento al Regolamento di attuazione dell'art. 216 della L.R. 65/2014 e s.m.i.
4. L'Amministrazione deve provvedere inoltre all'eventuale adeguamento del Piano Comunale di Classificazione Acustica e degli altri Piani di Settore vigenti.
5. Il Piano Operativo è coordinato con il Piano Comunale di Protezione Civile, che ne costituisce parte integrante.

Art. 5 Strumenti e modi di attuazione

1. Il Piano Operativo indica e definisce le previsioni e gli interventi urbanistico-edilizi specificatamente soggette alla preventiva formazione di Piani Attuativi (che il piano indica con la sigla PA), Progetti Unitari Convenzionati (che il piano indica con la sigla IC) e Permessi di costruire convenzionati (che il piano indica con la sigla ID), secondo le procedure e le modalità indicate dalle disposizioni nazionali e regionali.
2. Le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante:
 - Interventi diretti;
 - permessi di costruire convenzionati (ID), previa stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo, approvata dall'Amministrazione Comunale e registrata e trascritta a cura e spese dell'interessato, che specifica gli obblighi funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico (cessione di aree, realizzazione di opere di urbanizzazione, ecc.);
 - progetti unitari convenzionati (IC), previa elaborazione di un progetto relativo all'intera area di intervento da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale, con correlata convenzione finalizzata a disciplinare le opere e i benefici pubblici correlati all'intervento (cessione di aree, realizzazione di opere di urbanizzazione, opere di compensazione urbanistica, ecc.), che comportano l'assunzione di specifici obblighi da parte del soggetto attuatore;
 - Piani Attuativi (PA), di iniziativa pubblica e/o privata e altri piani e programmi previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente, ai fini del coordinamento degli interventi previsti;
 - Progetti di opere pubbliche (E.OP), secondo la relativa normativa vigente in materia.
3. Nelle aree destinate ad attrezzature di servizio pubbliche, il Piano Operativo si attua mediante intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti, nel rispetto delle norme regionali e statali vigenti, per l'area e il tipo di edificio e il regolare svolgimento delle attività previste. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici e della compatibilità urbanistica con il contesto.
4. Le tavole delle Discipline del territorio del Piano Operativo individuano altresì le aree interessate da progetti in corso di attuazione, indicati con la sigla pv.
5. Il Consiglio Comunale può derogare alle disposizioni ed ai contenuti del Piano Operativo nei limiti delle condizioni indicate all'art. 97 della LR 65/2014.

Art. 6 Misure di salvaguardia

1. Ai sensi dell'art. 103 della L.R. 65/2014 e s.m.i. fino all'efficacia del Piano Operativo, e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione, l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire in contrasto con il presente Piano. Non sono altresì ammessi interventi SCIA o CILA che risultino in contrasto con le norme e le previsioni del presente Piano Operativo.
2. Sono fatte salve le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente non in contrasto con le presenti norme. Sono inoltre fatti salvi i piani attuativi di iniziativa privata approvati e convenzionati alla data di adozione del Piano Operativo, i quali possono trovare attuazione sino alla loro naturale scadenza, anche con eventuali varianti purché non incidenti sui parametri urbanistici di riferimento.
3. Restano infine esclusi dalle misure di salvaguardia i permessi di costruire e gli altri titoli abilitativi già rilasciati alla data di adozione del Piano Operativo, per i quali siano già stati iniziati i lavori, ancorché non individuati negli elaborati del Piano Operativo, così come le variazioni essenziali ai permessi di costruire relativi ad edifici in corso di costruzione per i quali sia stato dato formale inizio dei lavori alla data di adozione del Piano Operativo.

Titolo II Usi

Art. 7 Distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Il presente Titolo II ed i Titoli VIII e IX costituiscono la *disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni* ai sensi dell'art. 98 della L.R. 65/2014 e s.m.i., che regola i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti ed i terreni ineditati, e che ha efficacia a tempo indeterminato.
2. Le disposizioni del Piano Operativo e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni in esso contenuta sono definiti con riferimento alle seguenti categorie funzionali principali:
 - a) Residenziale
 - b) Industriale ed artigianale
 - c) Commerciale al dettaglio
 - d) Turistico-ricettiva
 - e) Direzionale e di servizio
 - f) Commerciale all'ingrosso e depositi
 - g) Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge
 - s) Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

Ferme restando le limitazioni e condizioni disposte dalle presenti Norme e quando non diversamente specificato nelle tavole del P.O., il passaggio dall'una all'altra attività all'interno di ciascuna categoria funzionale sopra elencate è sempre consentito.

3. La disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni individua e definisce in particolare:
 - le articolazioni in sottocategorie delle categorie funzionali, di cui al precedente comma 2, in sottocategorie o destinazioni d'uso;
 - le eventuali limitazioni alla localizzazione di alcune categorie o sottocategorie funzionali in determinate parti del territorio;
 - le eventuali limitazioni al mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale;
 - i mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti comunque soggetti a titolo abilitativo, comprese eventuali specifiche fattispecie nelle quali il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, in assenza di opere edilizie è eventualmente sottoposto a SCIA, secondo quanto indicato nelle presenti norme.
4. In generale, le destinazioni d'uso ammesse all'interno del perimetro del territorio urbanizzato sono quelle previste da ciascun sottosistema o tessuto, di cui al successivo Titolo VIII, mentre per il territorio rurale si deve far riferimento al Titolo IX, Capo II delle presenti Norme ed in particolare all'art. 75 – Nuclei rurali e all'art. 78 – Usi compatibili nell'insediamento diffuso.
5. Quando nelle Tavole di progetto del P.O., oltre al riferimento al tessuto urbano di appartenenza, è indicata anche una sigla riferita ad una specifica categoria funzionale o ad una sua sottocategoria, questa deve essere intesa come destinazione d'uso ammessa in via esclusiva. Laddove il P.O. indica la lettera riferita alla categoria funzionale principale è da intendersi che sono ammesse tutte le sottocategorie ad essa riconducibili.
6. Tra le categorie funzionali principali, di cui al precedente comma 2, il P.O. individua e distingue gli "s) Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico", ovvero gli immobili e i servizi che costituiscono standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/1968. Tale categoria funzionale è da ritenersi consentita in tutto il territorio comunale, fatte salve specifiche indicazioni o limitazioni contenute nelle Tavole o nelle presenti Norme ai Titoli VIII e IX.
7. Ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, il presente Titolo, dall'art. 8, all'art. 15 successivi, articola le categorie funzionali principali, di cui al precedente comma 2, individuandone sottocategorie, ovvero destinazioni d'uso appartenenti alla stessa categoria funzionale, con esemplificazioni che non devono essere considerate esaustive: eventuali altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alle destinazioni d'uso indicate dal presente piano secondo il criterio dell'analogia. In tali destinazioni d'uso (o sottocategorie) debbono intendersi comprese, anche ai sensi di specifica normativa di settore, le attività complementari – benché, a rigore, appartenenti ad altre categorie funzionali – purché strettamente collegate allo svolgimento dell'attività principale e gli spazi accessori a essa collegati e/o correlati.

Art. 8 Residenziale

1. La categoria funzionale residenziale (a) comprende abitazioni ordinarie ad uso di civile abitazione, permanenti e temporanee e le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, come definite dalle disposizioni regionali.
2. Rientrano nella categoria funzionale residenziale le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo, quando la prevalente superficie dell'unità immobiliare sia adibita ad uso abitativo (case studio con destinazione prevalente abitativa, *cohousing*, etc.);
3. Sono esclusi dalla destinazione d'uso residenziale gli edifici rurali ad uso abitativo, i quali si considerano a tutti gli effetti a destinazione d'uso agricola.

Art. 9 Industriale e artigianale

1. La categoria funzionale industriale e artigianale (b) comprende le attività industriali e manifatturiere e le attività artigianali in genere, con i rispettivi uffici e gli spazi per le attività connesse alla produzione, come i laboratori di ricerca con i rispettivi uffici tecnici, amministrativi e commerciali (fabbriche, officine e autofficine, manutenzione e riparazione di macchinari in genere, comprendenti laboratori, mense e spazi espositivi connessi, foresterie a servizio delle attività industriali e artigianali non costituenti unità immobiliari autonome).
2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo articola la categoria funzionale industriale e artigianale nelle seguenti sottocategorie, elencando, a titolo esemplificativo attività e funzioni ad esse riconducibili:
 - b1 · produzione industriale di beni o servizi oppure di trasformazione di beni, anche alimentari e zootecnici; laboratori artigiani e imprese e forniture edili, officine e carrozzerie, impianti di autodemolizione o stoccaggio e trattamento veicoli a motore, rimorchi e simili; attività di recupero, trattamento e smaltimento materiali di rifiuto; attività industriali di preparazione pasti e piatti pronti in genere, di produzione diretta di alimenti senza somministrazione, quali fornai, pasticcerie, ecc.; corrieri e attività di noleggio e leasing operativo di veicoli, macchinari e merci ingombranti in genere, con esposizione, custodia e/o consegna sul posto;
 - b2 · attività estrattive;
 - b3 · attività artigianali di servizio alla residenza ed alla persona, esercitate in spazi che contemplano insieme la produzione e la vendita e in cui la produzione viene effettuata manualmente o con attrezzature di ridotte dimensioni, comunque non inquinanti e non rumorose e purché i locali di vendita non superino le dimensioni di un esercizio di vicinato: falegnameria, impiantistica elettrica e termoidraulica, attività di riparazione, manutenzione e noleggio di macchine per ufficio e simili; produzione diretta di alimenti per somministrazione non assistita, quali fornai, pasticcerie, gelaterie, pizze al taglio e/o per asporto o con consegna a domicilio, rosticcerie e simili; lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, pedicure, attività artigianali in ambito medicale, ottico e odontotecnico; produzione di beni artistici, oreficerie e lavorazione di metalli preziosi, laboratori di ceramica d'arte, attività di restauro e ripristino di beni di interesse artistico o appartenenti al patrimonio artistico, architettonico, bibliografico o archivistico; sartoria artigianale, tappezzeria, vetraio, corniciaio.
3. Ai fini delle vigenti disposizioni regionali in materia di commercio in sede fissa, non costituisce attività commerciale la vendita dei prodotti aziendali effettuata all'interno dei locali di produzione, o nei locali ad essi adiacenti, purché i locali di vendita non superino le dimensioni di un esercizio di vicinato (Superficie di vendita ≤ 300 mq). Ai fini urbanistico-edilizi la destinazione d'uso di ciascuna unità immobiliare resta comunque quella prevalente in termini di superficie utile (SU).
4. In tutto il territorio comunale è vietato l'insediamento di nuove attività classificate a rischio di incidenti rilevanti, ai sensi del D.lgs. 17 agosto 1999, n. 334 e s.m.i..

Art. 10 Commerciale al dettaglio

1. La categoria funzionale commerciale al dettaglio comprende le attrezzature commerciali e i pubblici esercizi, mercati, negozi, supermercati al dettaglio, attività di somministrazione alimenti e bevande (ristoranti, bar, tavole calde e simili), impianti per la distribuzione di carburanti, gli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, ai sensi della L.R. 62/2018 e s.m.i.
2. Il presente P.O., ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, distingue le seguenti tipologie di attività commerciali al dettaglio (c):

- c1 · commercio al dettaglio in esercizi di vicinato; sono compresi tra quelli di vicinato *gli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie*, di cui all'art. 28 della L.R. 62/2018 e s.m.i. (concessionari autoveicoli, motocicli e simili), se non superano i limiti dimensionali stabiliti per gli esercizi di vicinato in applicazione della riduzione delle superfici di vendita da calcolare prevista dalle norme regionali;
 - c2 · attività di somministrazione di alimenti e bevande;
 - c3 · commercio al dettaglio in medie strutture di vendita, come definite dalle norme regionali.
 - c4 · distributori di carburante e aree di servizio.
3. L'insediamento di nuove attività commerciali o di quelle ad esse equiparate dalla disciplina degli usi del Piano Operativo dovrà rispettare le condizioni e le dotazioni minime di parcheggi per la sosta stanziale e per quella di relazione, previste in applicazione dei successivi artt. 17 e 18, richiesti dalla normativa sovraordinata in relazione alle diverse tipologie di esercizi definite dalla legge, fatte salve le eccezioni previste dalle presenti Norme.

Art. 11 Turistico-ricettiva

1. La categoria funzionale turistico-ricettiva (d) comprende le strutture ricettive alberghiere, i campeggi e i villaggi turistici e le strutture extra-alberghiere, come individuate dalle vigenti norme regionali.
2. Il presente P.O., ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, articola la categoria funzionale turistico-ricettiva nelle seguenti sottocategorie, associando ad esse un elenco esemplificativo di attività:
 - d1 · strutture alberghiere, ovvero alberghi, pensioni, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, villaggi turistici e quant'altro indicato nella normativa di settore;
 - d2 · strutture extralberghiera per l'ospitalità collettiva, ovvero case per ferie, ostelli per la gioventù a gestione privata e quant'altro indicato nella normativa di settore;
 - d3 · *residence*
 - d4 · aree sosta attrezzate per autocaravan con dotazioni di servizio.
3. Le strutture turistico-ricettive possono comprendere bar e ristoranti, ancorché non ad uso esclusivo dell'attività ricettiva, locali SPA e *wellness*, sale congressi e aule e spazi attrezzati per attività formative, sempre se inseriti all'interno del complesso degli immobili e senza gestione autonoma.

Art. 12 Direzionale e di servizio

1. La categoria funzionale direzionale e di servizio (e) comprende le attività direzionali (sedi di enti e società pubblici e privati, parchi scientifici e tecnologici, ecc.), le attività di servizio alle imprese e alle persone (studi professionali, centri di ricerca, agenzie, sportelli, ecc.) e le strutture specializzate per servizi privati (cliniche, scuole e centri di formazione, centri sportivi, ricreativi, culturali, ecc.).
2. Il presente P.O., ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, articola la categoria funzionale direzionale e di servizio nelle seguenti sottocategorie, associando ad esse un elenco esemplificativo di attività:
 - e1 · attività a carattere direzionale quali sedi di banche, di assicurazione, immobiliari, sedi di società private in genere, servizi di supporto alle imprese; servizi privati per la formazione, scuole private, centri di ricerca, incubatori d'impresa, ecc.; centri medici, ambulatori di *day hospital*, laboratori di analisi medica, centri fisioterapici, cliniche veterinarie e simili; agenzie varie, di viaggi, di pulizia, di servizi postali, autoscuole, onoranze funebri, attività di riparazione e noleggio di beni di consumo personali e domestici, servizi di autotrasporto di merci e di persone, pro-loco, uffici per il lavoro, informa giovani, servizi per lo spettacolo, box office, ecc.; servizi privati di interesse sociale e culturale, servizi sociali, culturali, sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive a carattere privato; agenzie varie, di viaggi, di pulizia, di servizi postali, autoscuole, onoranze funebri, attività di riparazione e noleggio di beni di consumo personali e domestici, servizi di autotrasporto di merci e di persone, pro-loco, uffici per il lavoro, informa giovani, servizi per lo spettacolo, box office, ecc.;
 - e2 · uffici privati in genere, studi e servizi professionali, compresi gli studi di *coworking* professionali, anche se localizzati in singole unità immobiliari, integrati in edifici che comprendono anche altri usi e attività;

- e3 · servizi ricreativi e per la cura fisica, palestre e centri per il fitness e per la pratica sportiva, piscine, scuole di danza, sale da ballo e discoteche, sale da gioco e sale scommesse; sale spettacolo, cinema e multiplex, istituti di bellezza, centri benessere, ecc.;
- e4 · servizi di assistenza a carattere privato (cliniche private, case di riposo, case di cura, residenze protette);
- e5 · servizi di ospitalità temporanea diverse dalle attività ricettive, con prevalente funzione di servizio, quali studentati, convitti, collegi, pensionati e residenze sociali dotate di servizi a comune e foresterie a servizio di altre attività;
- e6 · autorimesse e parcheggi privati, a raso e in struttura;
- e7 · servizi di aviosuperficie.

Art. 13 Commerciale all'ingrosso e depositi

1. La categoria funzionale Commerciale all'ingrosso e depositi (f) comprende attività commerciali all'ingrosso, attività commerciali con deposito di merci a cielo aperto, attività di deposito ed esposizione di merci con o senza vendita diversi da quelli del precedente art. 10, magazzini e depositi, sedi di corrieri ed aziende di autotrasporto. Consistono in attività dirette ad acquistare merci e rivenderle ad altri commercianti, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande, oppure in attività di magazzino o deposito, cioè finalizzate in via prevalente od esclusiva al mero stoccaggio di materiali o beni finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi o loro commercializzazione al dettaglio.
2. Il presente P.O., ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, articola la categoria funzionale commerciale all'ingrosso e depositi nelle seguenti sottocategorie, associando ad esse un elenco esemplificativo di attività:
 - f1 · attività commerciali all'ingrosso (materie prime, prodotti per l'agricoltura e dell'agricoltura e dell'allevamento, prodotti alimentari, beni di consumo, macchine ed attrezzature, ecc.), compresa esposizione di merci e/o materiali (all'aperto e/o al coperto) e i relativi uffici;
 - f2 · attività di magazzinaggio e deposito e/o stoccaggio di merci e materiali (all'aperto e al coperto), di magazzinaggio, spedizione e logistica e relativi uffici;
 - f3 · deposito e stoccaggio commerciale a cielo aperto di materiali e merci; depositi di inerti derivanti da attività di demolizione.

Le attività commerciali all'ingrosso possono comprendere locali per la gestione delle attività e di portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.
3. Ai fini della disciplina degli usi, sono assimilate alla categoria Commerciale all'ingrosso le attività che effettuano, nello stesso locale, la vendita all'ingrosso ed al dettaglio, così come previsto dalla L.R. 62/2018 e s.m.i.

Art. 14 Agricola e funzioni connesse

1. La categoria funzionale agricola (g) comprende le attività dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento di animali e le attività connesse, come definite all'art. 2135 del Codice Civile, ivi compreso l'agriturismo. Gli edifici rurali ad uso abitativo, fin quando utilizzati a fini agricoli, sono da considerare a tutti gli effetti a destinazione d'uso agricola.
2. Sono pertanto considerati fabbricati rurali ed unità immobiliari con destinazione d'uso agricola le costruzioni:
 - ricadenti in zona agricola e che non risultino presenti al catasto fabbricati prima dell'entrata in vigore della L.R. 10/ 1979;
 - che non siano state oggetto di alcun titolo abilitativo, anche in sanatoria, che ne abbia previsto la perdita dell'uso agricolo;
 - che risultino patrimonio di aziende agricole, anche realizzate a seguito di Programma Aziendale, dopo il 21 aprile 1995;
 - che risultino patrimonio delle aziende agricole realizzato a seguito di regolare titolo abilitativo l'attività edilizia prima del 21 aprile 1995.
3. Sono assimilabili alle attività agricole quelle agricole amatoriali e l'allevamento non professionale di animali da cortile.

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

1. Gli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s) di cui al presente articolo concorrono ai fini del calcolo degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68. Per questo, a norma di legge, è da considerare urbanisticamente rilevante il mutamento della destinazione d'uso degli spazi e attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico verso le categorie funzionali di cui all'art. 9, comma 1, delle presenti Norme.
2. Il presente P.O., ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, individua le seguenti articolazioni della destinazione d'uso relativa agli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico:
 - s1 · servizi per l'istruzione di base (asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo);
 - s2 · attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi - uffici P.T., protezione civile, ecc. - ed altre);
 - s3 · spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
 - s3a · impianti sportivi all'aperto; rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico all'aperto; all'interno di tali aree è ammessa la realizzazione di gradinate e di costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, eventuali locali per l'accettazione e servizi di ristoro, se ad esclusivo uso dell'impianto sportivo e purché la Superficie Coperta complessiva delle costruzioni, ad esclusione di eventuali coperture temporanee stagionali, non sia superiore al 10% dell'area complessiva dell'impianto;
 - s3b · giardini pubblici o di uso pubblico; sono aree prevalentemente alberate e sistemate a verde e organizzate per il tempo libero, il riposo, il gioco libero; all'interno di tali aree possono essere realizzati spazi attrezzati per il gioco e per lo svolgimento di attività ludiche (bocciodromi, piste di ballo o di pattinaggio, ecc.), le attrezzature didattiche all'aperto, l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto o contenute attrezzature per la pratica sportiva di base, chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree; parti di tali aree possono inoltre essere destinate a orti urbani, se compatibile con le caratteristiche dei luoghi;
 - s3c · orti urbani; sono aree caratterizzate da lotti di limitata dimensione coltivati individualmente o collettivamente;
 - s3d · piazze e spazi pedonali pubblici, compresi i percorsi pedonali all'interno delle aree urbane; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici, coperture ombreggianti e strutture di arredo permanenti e
 - s4 · aree per parcheggi pubblici, a raso e in struttura;
 - s5 · parchi pubblici o di uso pubblico;
 - s6 · servizi tecnici e tecnologici (impianti tecnici per la produzione e distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per la raccolta o per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, edifici annonari, servizi di soccorso pubblico, servizi tecnologici, servizi innovativi);
 - s7 · servizi cimiteriali; in tali aree sono ammessi esclusivamente edifici funerari ed eventuali servizi per i visitatori e di custodia, in conformità alla legislazione vigente in materia e allo specifico regolamento comunale di polizia mortuaria; nelle aree pubbliche adiacenti alle aree per attrezzature cimiteriali è ammessa, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, l'installazione di chioschi per la vendita di fiori o altro tipo di corredo funerario; tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e nelle dimensioni specificate nella stessa convenzione.

Negli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico sono sempre ammessi i manufatti funzionali ai servizi di protezione civile, fermo restando la tutela del patrimonio edilizio di pregio architettonico e/o valore storico-documentale.

Nelle aree destinate a parchi e giardini pubblici o di uso pubblico "s3b" e a parcheggi pubblici a raso "s4a" è ammessa anche la realizzazione di attrezzature e impianti tecnologici per servizi e reti (impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, ecc.).

3. Il passaggio dall'una all'altra delle sottocategorie degli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico è ammesso senza comportare variante al presente Piano Operativo, previa verifica del rispetto degli standard urbanistici. L'individuazione di parcheggi pubblici a raso all'interno della sede stradale ha valore indicativo e può essere modificata, in conseguenza di interventi pubblici sulla circolazione e sulla segnaletica, senza comportare variante al P.O..
4. Gli interventi di adeguamento degli spazi, attrezzature e servizi ricadenti nelle aree di cui al presente articolo, sono sempre consentiti laddove rientranti nelle specifiche discipline di intervento attribuite dal P.O.. Gli ampliamenti sono invece correlati e proporzionati alle esigenze funzionali specifiche dei diversi servizi, previo parere favorevole dei competenti servizi comunali, tenendo conto delle leggi vigenti in materia in riferimento alla funzione da assolvere.

Laddove il progetto di adeguamento o di ampliamento interessi edifici e complessi edilizi ai quali il P.O. attribuisce il tipo di disciplina di intervento t1, t2 o t3, questo deve essere corredato da una relazione storico-critica che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la tutela e la conservazione di tali elementi, come indicato al successivo art. 22, comma 5. Tali interventi ammessi possono essere realizzati, oltre che dall'Amministrazione Comunale, anche da altri Enti pubblici o Enti legalmente riconosciuti, operanti nel settore culturale, sanitario, sportivo, ricreativo, associativo, tecnico-amministrativo, ecc., o da altri soggetti privati, anche eventualmente proprietari delle aree, i quali si impegnino, sulla base di idonee convenzioni, a rispettare le modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal Comune, nonché a garantire la fruibilità delle opere da parte della collettività.

Art. 16 Mutamento della destinazione d'uso

1. Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso rilevanti, con riferimento alla superficie utile (SU) prevalente, i passaggi dall'una all'altra delle categorie funzionali di cui al precedente art. 7, comma 2, fatte salve le seguenti eccezioni:
 - ai fini della disciplina degli usi, nel centro antico di Castiglion Fiorentino le attività artigianali di servizio b3 possono essere svolte anche in locali a destinazione commerciale al dettaglio di tipo c1 e c2;
 - ai fini della disciplina degli usi, in tutto il territorio comunale sono assimilate le categorie industriale e artigianale di tipo b1 e commerciale all'ingrosso e depositi in genere (f);

Costituisce altresì mutamento di destinazione d'uso rilevante, quando consentito dal PO, il cambio d'uso da locale accessorio a vano ad uso residenziale, fatti salvi i casi in cui tale intervento non si configuri come un semplice cambio di utilizzo all'interno dell'unità abitativa - trattandosi di un ampliamento della superficie residenziale e della relativa volumetria autorizzate con l'originario titolo abilitativo -, anche nel caso in cui avvenga senza opere.

2. I mutamenti della destinazione d'uso rilevanti, come definiti al precedente comma 1, con o senza opere, di immobili o di loro parti ricadenti all'interno delle zone omogenee A sono soggetti a permesso a costruire o segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) alternativa, ai sensi delle vigenti norme regionali e nazionali in materia urbanistico-edilizia. Negli altri casi il mutamento di destinazione d'uso, anche senza opere, tra le diverse categorie funzionali di cui al precedente art. 7, comma 2, è consentito, previa segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), ai sensi delle vigenti norme regionali in materia urbanistico-edilizia. Laddove il passaggio avvenga all'interno della stessa categoria funzionale principale, ovvero tra sottocategorie, quando consentito dal Piano Operativo, è soggetto a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA). In caso di incremento dei carichi urbanistici i Permessi di Costruire, le SCIA e le CILA di cui al presente comma comportano la corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione nella misura stabilita dalle vigenti disposizioni comunali.
3. La destinazione d'uso attuale di un immobile è definita con i criteri e le procedure della vigente normativa regionale. Nel caso in cui l'uso attuale di un immobile contrasti con gli usi previsti dal Piano Operativo, sono consentiti tutti gli interventi in relazione al tipo di disciplina d'intervento ad esso attribuito dallo stesso P.O. quando comportano il mutamento della destinazione d'uso verso le funzioni ammesse, mentre in caso contrario, ovvero se si mantiene l'uso in contrasto con il P.O., sono consentiti solo gli interventi sempre ammessi dalla legge nel patrimonio edilizio esistente, di cui al successivo art. 22, commi 3 e 4, senza possibilità di frazionamento.

Art. 17 Dotazione di parcheggi privati in relazione alla destinazione d'uso

1. Il reperimento delle superfici minime di parcheggio ad uso privato nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc è prescritto, ai sensi dell'art. 41 *sexies* della legge 17/08/1942, n. 1150, come modificata dall'art. 2 della legge 24/03/1989, n. 122, è prescritto in relazione ai seguenti interventi:
 - a) *nuova edificazione*;
 - b) *ristrutturazione urbanistica*;
 - c) *sostituzione edilizia* o interventi di demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti;
 - d) *addizione volumetrica* a edifici esistenti comportante incremento di Superficie edificabile o edificata (SE).

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

2. Fermo restando l'obbligo, del reperimento degli spazi dedicati alla sosta dei veicoli (scoperti o con presenza di strutture edificate, realizzati a raso, interrati o in elevazione), in relazione agli interventi di cui al comma 1 e fatta eccezione per gli interventi effettuati in zona omogenea A, ai sensi del DM 1444/1968, deve essere inoltre garantito il reperimento di ulteriori superfici da destinare a parcheggio ad uso privato nei seguenti casi:
- *interventi di cui al comma 1*, quali superfici aggiuntive a quelle richieste al precedente comma;
 - *incremento del numero delle unità immobiliari*; in caso di frazionamento di unità immobiliari, la superficie a parcheggio da ricercare, oltre a quella esistente, dovrà essere riferita alle unità immobiliari in aumento: nel rapporto tra n° posti auto e SE residenziali si esclude dal conteggio l'unità immobiliare derivata con la superficie edificata SE maggiore e in ogni caso dovrà essere garantito almeno un posto auto per ogni unità immobiliare risultante;
 - *modifica della destinazione d'uso*; nel caso di mutamento della destinazione d'uso, ove comportante il reperimento di dotazioni aggiuntive sulla base del successivo comma, la superficie a parcheggio da ricercare, oltre a quella esistente, è data dalla differenza tra quella prevista per la destinazione originaria e quella di progetto.
3. Le dotazioni aggiuntive di parcheggi ad uso privato richieste al precedente comma 2, dovranno essere verificate, negli edifici stessi o nelle aree di pertinenza, secondo i seguenti rapporti minimi in relazione alla destinazione d'uso:
- per la categoria funzionale residenziale:
 - 1 posto auto per ogni unità immobiliare con SE ≤ 50 mq di SE;
 - 2 posti auto per ogni unità immobiliare con SE > 50 mq di SE;
 - per la categoria funzionale industriale e artigianali e commerciale all'ingrosso e depositi, 1 posto auto ogni 100 mq di SE;
 - per la categoria funzionale commerciale al dettaglio un posto auto ogni 80 mq di SE a cui si aggiungono gli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci e le dotazioni di cui al successivo art. 18.
 - per la categoria funzionale direzionale e servizi privati, 1 posto auto ogni 35 mq di SE;
 - per la categoria funzionale turistico ricettiva, 1 posto auto ogni 50 mq di SE.
4. I parcheggi per la sosta stanziale devono essere realizzati in aree private e sono reperiti all'interno degli edifici e/o nelle aree di pertinenza degli stessi. Per le nuove costruzioni tali parcheggi devono essere obbligatoriamente individuati all'interno dell'area di intervento.
5. La possibilità di monetizzare le dotazioni minime di parcheggio, laddove consentita, è specificata nella normativa dei diversi ambiti urbani di cui alla Parte II delle presenti Norme. Dovrà comunque essere dimostrata l'impossibilità di reperire la dotazione minima di sosta in tutto o in parte. I corrispettivi delle monetizzazioni stabiliti con deliberazione della Giunta Comunale saranno periodicamente aggiornati sulla base di quanto previsto nella medesima deliberazione. Essi devono essere utilizzati per realizzare o mantenere strutture e aree pubbliche destinate alla sosta.

Art. 18 Dotazioni di parcheggi per la sosta di relazione

1. Fatte salve le eccezioni riferite ai diversi ambiti, il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è prescritto per gli esercizi ed attività con destinazione commerciale al dettaglio derivante dai seguenti interventi:
- *nuova edificazione*;
 - *ristrutturazione urbanistica*;
 - *sostituzione edilizia* o interventi di demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti.
2. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è altresì prescritto in caso di:
- *mutamento parziale o totale della destinazione d'uso* di edifici o unità immobiliari esistenti con introduzione della destinazione d'uso commerciale al dettaglio, anche in assenza di opere edilizie;
 - *ampliamento della superficie di vendita di esercizi o attività esistenti* con destinazione d'uso commerciale al dettaglio.

Sono fatte salve le specifiche eccezioni previste al Titolo VII delle presenti Norme in conformità con le vigenti disposizioni regionali in materia di attività commerciali, in particolare ove si tratti di mutamento parziale o totale della destinazione d'uso di edifici esistenti con introduzione della destinazione commerciale al dettaglio all'interno di aree urbane centrali o comunque di aree con prevalente carattere pedonale dell'utenza, nelle quali è opportuno evitare l'attrazione del traffico veicolare.

3. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico sono identificati come sotto-articolazione della destinazione d'uso commerciale al dettaglio. Anche per tali esercizi sono pertanto da reperirsi dotazioni aggiuntive di parcheggio in misura equivalente: ai fini del calcolo si assume il parametro della superficie di somministrazione di cui alle vigenti norme regionali, determinato con riferimento agli spazi interni accessibili alla clientela utilizzati per la somministrazione di alimenti e bevande.
4. Le dotazioni minime di parcheggio per la sosta di relazione - da intendersi aggiuntive rispetto a quelle relative alla sosta stanziale, ovvero per i parcheggi privati di cui al precedente art. 17 - sono definite nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali in materia, in funzione:
 - delle varie tipologie di attività e strutture commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture, grandi strutture di vendita), ovvero del dimensionamento degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e/o delle attività equiparate;
 - della superficie di vendita.
5. Le dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione sono reperibili anche all'esterno del lotto urbanistico di riferimento, in aree limitrofe non gravate da standard pubblici o privati, purché sia garantito l'accesso alla clientela nelle ore di apertura degli esercizi e purché tali aree siano poste ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con gli esercizi stessi. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione su aree pubbliche o ad uso pubblico.
6. Non potranno essere computate per la verifica delle dotazioni richieste eventuali aree disperse e/o di forma fortemente irregolare e/o in declivio con pendenze del terreno superiori a 8%. Il numero di posti auto effettivi da individuarsi in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta di relazione non può essere inferiore ad un posto auto ogni 25 mq. di superficie di parcheggio. Per le autorimesse interrate o prevalentemente interrate non afferenti a medie strutture di vendita tale requisito è da intendersi come riferimento prestazionale ottimale, privo di valenza prescrittiva. I parcheggi di relazione delle medie superfici di vendita dovranno inoltre essere previsti adeguati spazi per la sosta delle biciclette attrezzati con rastrelliere, nella misura di almeno 1 posto bicicletta ogni 3 posti auto per le medie strutture.
7. Le aree del parcheggio di relazione dovranno essere dotate di alberature di alto fusto nella misura minima di un albero ogni 80 mq. di parcheggio. Per gli impianti arborei e arbustivi devono essere impiegate specie autoctone e/o tipiche del contesto locale. Nel caso di parcheggi di superficie soprastanti a parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

Art. 19 Rete stradale

1. Il P.O. individua i principali tracciati stradali (M), con esclusione delle altre strade appartenenti alla viabilità locale e degli altri percorsi (prevalentemente pedonali) di distribuzione interna ai sistemi insediativi, quali rete stradale principale.
2. Sulle aree per sedi stradali, di cui al comma 1, oltre alle carreggiate viarie, è ammessa, nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo, la realizzazione di:
 - parcheggi pubblici a bordo strada, in aggiunta agli standard previsti dal Piano Operativo;
 - spazi di sosta e parcheggio riservati ai mezzi di trasporto pubblico;
 - canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche.
3. Sugli spazi pubblici accessori e più in generale sulle aree scoperte non utilizzate per la viabilità e ad essa immediatamente adiacenti, è ammessa esclusivamente la realizzazione di servizi e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico (percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate dei mezzi di trasporto pubblico, arredo urbano, sistemazioni a verde, ecc.). Nei tratti di particolare rilievo per panoramicità dovranno essere accuratamente tutelati le aperture visuali ed i punti panoramici, evitando la realizzazione di opere che li ostacolano; ove possibile dovranno essere predisposti adeguati slarghi per la sosta a margine della strada, esternamente alla carreggiata, al fine di agevolare la fruizione del panorama in condizioni di sicurezza.
4. Ferme restando le aree per sedi stradali e spazi pubblici accessori individuate nelle tavole grafiche del Piano Operativo, la definizione di dettaglio dei singoli interventi di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali è demandata alla fase di progettazione dell'opera. In tale fase sono precisati i caratteri plano-altimetrici delle nuove infrastrutture viarie e tutte le sistemazioni di corredo, da definirsi tenendo conto delle caratteristiche del sedime interessato e del contesto di riferimento, delle esigenze di caratterizzazione e/o di riqualificazione dello spazio pubblico, nonché dei programmi relativi all'integrazione della rete comunale dei percorsi ciclabili.

5. Per la rete stradale e le opere connesse devono essere adottate soluzioni progettuali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama territoriale esistente, minimizzando l'interferenza visiva con i valori estetico-percettivo delle aree soggette a tutela paesaggistica, anche attraverso l'utilizzo di soluzioni tecnologiche e di materiali innovativi in grado di favorire la migliore armonizzazione delle opere con il contesto. In caso di attraversamento di corsi d'acqua devono essere salvaguardati i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico, garantendo l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal P.I.T. con valore di Piano Paesaggistico Regionale e il minor impatto visivo possibile.

Art. 20 Aree di servizio e impianti di distribuzione carburante

1. Le aree di servizio e gli impianti di distribuzione dei carburanti esistenti sono individuate lungo la rete stradale nelle Tavole della Disciplina del territorio del P.O. con la sigla cm.
Gli accessi ai distributori di carburante sono assimilati a tutti gli effetti ai passi ed accessi carrabili di cui al Codice della Strada ed al D.M. 19/04/2006.
2. Nei progetti di adeguamento degli impianti sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia, come definita dalle disposizioni regionali, con un ampliamento massimo del 20% della Superficie edificata o edificabile (SE) esistente. Tali interventi non possono superare l'Altezza massima (Hmax) di 5 ml., ad eccezione delle pensiline che possono raggiungere Altezza massima di 7 ml.
3. Negli impianti di distribuzione dei carburanti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, da considerarsi complementari:
 - attività di commercio al dettaglio, con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato, comprensiva di eventuale vendita di stampa quotidiana e periodica, tabacchi, lotterie e simili, nel rispetto della normativa vigente;
 - attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, con superficie di somministrazione non superiore a 300 mq.

Per le attività complementari si dovranno prevedere i parcheggi privati per la sosta stanziale, di cui all'art. 17 e nel caso di attività commerciali dovranno essere previsti anche i parcheggi per la sosta di relazione, di cui all'art. 18 delle presenti Norme.

4. In aggiunta alle attività di cui sopra gli impianti di distribuzione dei carburanti possono offrire servizi integrativi all'automobile e all'automobilista, quali officina meccanica, elettrauto, gommista, autolavaggio, servizi informativi di interesse generale e turistico, servizi di bancomat, ecc..
5. Le eventuali attività di vendita di stampa quotidiana e periodica, tabacchi, lotterie e simili, nonché l'attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, non possono essere cedute separatamente dall'attività per l'installazione e l'esercizio dell'impianto di distribuzione.
6. Per le nuove aree di servizio e distributori carburanti e negli interventi di modifica a quelli esistenti dovranno essere previsti appositi spazi per la ricarica dei veicoli elettrici nella misura minima di due postazioni per ciascun impianto.

Art. 21 Rete della mobilità lenta e di fruizione del paesaggio

1. Il Comune di Castiglion Fiorentino, a sostegno della fruizione diffusa del territorio, data la particolare struttura morfologica del territorio, promuove la mobilità pedonale e ciclabile come componente essenziale della mobilità urbana, quale alternativa per la connessione fra le diverse parti del territorio comunale e per la salvaguardia e valorizzazione dei beni ambientali e paesaggistici.
2. Per le piste ciclabili va perseguita la continuità della rete e la sua integrazione con strade e sistemi del trasporto pubblico, assieme alla sicurezza dei ciclisti, con l'obiettivo fondamentale di affermare l'uso quotidiano della bicicletta come ulteriore forma di mobilità. Inoltre allo scopo di favorire attività di cicloturismo e ricreazione, occorre che le piste ciclabili diventino elemento di qualificazione e fruizione lenta dello spazio aperto e agricolo, di valore naturale e ambientale, di rilievo paesaggistico.
3. Il PO, a partire dalla rete della mobilità lenta del PTCP individua i tracciati ciclo-pedonali che contribuiscono alla formazione di un sistema integrato di mobilità dolce relazionale agli elementi di interesse presenti nel territorio comunale (centri storici, patrimonio culturale, Leopoldine, manufatti idraulici, aree naturali, ecc.). Il P.O. individua i percorsi ciclopedonali esistenti su aree di uso pubblico – con una linea continua di colore rosso – e i possibili tracciati

di progetto – con una linea rossa tratteggiata -, attraverso i quali si favorisce l’uso allargato del territorio, che comunque non individuano aree soggette a vincolo preordinato all’esproprio, quanto piuttosto itinerari d’uso pubblico che utilizzano tracciati esistenti, in particolare nel territorio rurale.

4. I percorsi ciclo-pedonali orientati ad integrare gli itinerari legati al “Sentiero della Bonifica” devono essere realizzati utilizzando prioritariamente le strade vicinali e poderali, senza modificarne le caratteristiche tipologiche e formali e lungo gli argini dei corsi d’acqua della trama dei canali. Ove localizzati su strade carrabili, qualora non sia possibile l’individuazione di spazi riservati esclusivamente alla circolazione ciclopedonale, dovranno essere adottate opportune misure di regolamentazione del traffico per privilegiare e tutelare i ciclisti e i pedoni.
5. Lungo gli itinerari della mobilità dolce, ciclabile o pedonale possono essere individuati aree di sosta, punti informativi e apparati documentali che illustrino le specificità del paesaggio della bonifica lorenese, legandosi al Progetto di Paesaggio “Leopoldine in Val di Chiana”, approvato con D.C.R. n. 13 del 25 febbraio 2020, contribuendo alla formazione di un vero e proprio museo all’aperto. In particolare la cartellonistica per le aree di sosta poste lungo il percorso del Sentiero della Bonifica, dovrà integrare quella già presente ed essere realizzata in accordo con quanto previsto dagli “INDIRIZZI TECNICI PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E GESTIONE DEL SISTEMA INTEGRATO DEI PERCORSI CICLABILI DELL’ARNO E DEL SENTIERO DELLA BONIFICA” approvati con D.G.R. n. 938 del 06-10-2015.

Titolo III Interventi

Art. 22 Disposizioni generali per gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

1. Il P.O. regola gli interventi e le opere ammissibili sul patrimonio edilizio esistente attraverso l'articolazione in tipi della disciplina degli interventi di cui al presente Titolo, secondo le specifiche caratteristiche e lo stato di conservazione e la conseguente classificazione degli edifici e dei complessi edilizi esistenti, anche in adeguamento alle disposizioni dell'art. 4 della L.R. 3/2017. Il P.O. recepisce altresì il Progetto di Paesaggio regionale "Le Leopoldine in Val di Chiana" aggiornandone il quadro conoscitivo, di cui alle relative Schede/edifici contenute nell'Allegato 1 alle presenti Norme e la conseguente classificazione di valore.
2. In considerazione delle opere ammesse, in relazione alle specifiche caratteristiche degli edifici e dei complessi edilizi oggetto di intervento, il presente P.O. individua i tipi di disciplina d'intervento da osservare per il patrimonio edilizio esistente in tutto il territorio comunale.
3. I tipi di disciplina d'intervento stabiliscono i limiti agli interventi edilizi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, per il quale sono da considerare sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria, come definiti dalle vigenti norme e leggi statali e regionali, comunque osservando i limiti ai mutamenti di destinazione d'uso e al frazionamento delle unità immobiliari disposti dalle presenti Norme.
4. Sul patrimonio edilizio esistente sono altresì sempre consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili gravi ivi residenti, di cui al comma 2 lettera a) dell'art. 135 della L.R. 65/14, anche se comportano aumento dei volumi esistenti. Tali interventi devono essere comunque adeguatamente motivati, anche sulla base di certificazioni mediche attestanti le condizioni necessarie al soddisfacimento delle esigenze abitative della persona residente. Quando tali interventi interessano edifici per i quali il presente P.O. prevede interventi tipo t1 e t2 deve essere contestualmente presentata idonea documentazione rispondente a quanto richiesto dal comma 1 dell'art. 138 della L.R. 65/14.
5. Fermo restando che le opere e gli interventi realizzabili sugli edifici sono individuate in base ai tipi di disciplina di intervento attribuiti dal P.O., il riferimento alle *categorie di intervento* come definite dal Testo Unico dell'Edilizia e dalle norme regionali per il governo del territorio rimane indispensabile per l'individuazione dei necessari titoli abilitativi, per la qualificazione degli abusi edilizi, per il calcolo degli oneri di costruzione e per tutti gli altri scopi eventualmente previsti dalla legge.
6. In ottemperanza a quanto disposto all'art. 138, comma 1, della L.R. 65/2014 i progetti relativi agli edifici con disciplina d'intervento t1, t2 e t3 - considerati PO di valore storico dal, culturale ed architettonico – devono essere corredati da una relazione storico-critica che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la tutela e la conservazione di tali elementi. Il P.O. attribuisce tali discipline anche agli edifici e complessi edilizi ricompresi nel Progetto di Paesaggio Leopoldine in Val di Chiana, a seguito della schedatura effettuata ai sensi dell'art. 9 delle Norme Tecniche dello stesso progetto, approvato con D.C.R n. 13 del 25 febbraio 2020. Per tali edifici e complessi edilizi e per le loro pertinenze oltre alle disposizioni di cui agli artt. 23, 24 e 25, si devono osservare anche le disposizioni del successivo art. 39bis. Le discipline di intervento t1, t2 e t3 devono essere osservate anche nell'ambito degli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola. Tuttavia, per gli edifici con disciplina di intervento t3, e fatta eccezione per gli immobili ricompresi nel Progetto di Paesaggio Leopoldine in Val di Chiana, dove non sono ammessi, qualora ne sia inequivocabilmente dimostrata l'indispensabilità alla funzionalità aziendale e l'impossibilità di una diversa localizzazione, secondo le disposizioni di legge sono ammessi anche gli ampliamenti di cui all'art. 71, comma 1bis e 2 e quelli di addizione volumetrica di cui all'art. 72, comma 1, lettera bbis), della LR 65/2014, da effettuarsi mediante P.A.P.M.A.A. (Programma Aziendale), di cui al successivo art. 93.
7. Nel caso di edifici e complessi edilizi destinati a spazi e attrezzature di servizio pubbliche (indicati con la lettera s), fatti salvi i limiti agli interventi eventualmente previsti nelle presenti Norme con l'attribuzione della disciplina di intervento t1, t2 e t3 e qualora non sia riportata alcuna sigla corrispondente ai tipi della disciplina di intervento definiti dal presente P.O., si intendono ammessi tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle attività da svolgere, compresi quelli di addizione volumetrica e di sostituzione edilizia.
8. Ai fini della corretta applicazione delle disposizioni del presente P.O., si definisce area di pertinenza lo spazio aperto legato all'edificio o al complesso di edifici da relazioni di complementarietà e di continuità fisica e funzionale, tali da non poter essere utilizzato autonomamente, costituente spazio scoperto di servizio dipendente dalla destinazione d'uso dell'edificio principale o del complesso di edifici. L'area di pertinenza corrisponde a quello che nel territorio urbanizzato è definito come lotto urbanistico di riferimento, che ai sensi dell'art. 35 del DPGR 39/R, comprende l'area

di sedime dell'edificio o complesso edilizio e i relativi spazi di pertinenza ed in particolare all'ambito spaziale entro cui sono ammissibili e realizzabili gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e in cui trovano di norma collocazione eventuali manufatti e strutture accessorie, annessi pertinenziali, funzioni e usi correlati a quelli dell'edificio principale. Tali aree di pertinenza sono individuate ai fini dell'art. 77 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e non hanno alcun riferimento all'area di pertinenza così come definita all'art. 83, comma 3, della stessa legge, disciplinate al successivo art. 80, comma 1 e 2 delle presenti Norme.

9. Nelle aree di pertinenza di cui al precedente comma, eventuali fabbricati presenti a servizio della residenza – volumi e locali accessori o pertinenziali – se di valore nullo, seguono le disposizioni del tipo di disciplina di intervento indicata dal PO per l'edificio principale; ad eccezione di quelli realizzati come interventi pertinenziali, ai sensi della LR 1/2005 e s.m.i., per i quali non è consentito l'uso autonomo e un uso diverso da quello accessorio, se non nel caso in cui siano accorpate a volumi accessori o annessi già esistenti, i fabbricati pertinenziali a servizio della residenza possono anche essere trasformati in edifici autonomi (residenziali e nelle altre destinazioni ammesse dal PO) nel rispetto delle seguenti condizioni:

- nel territorio urbanizzato, il nuovo fabbricato residenziale autonomo deve essere l'esito di un intervento di recupero, effettuato anche con interventi di demolizione e ricostruzione da eseguire comunque a parità di volume legittimo demolito, che può prevedere anche l'eventuale accorpamento dei volumi pertinenziali esistenti;
- nel territorio rurale, ferme restando le condizioni di cui al successivo art. 80, il nuovo fabbricato residenziale autonomo deve essere l'esito di un intervento di recupero, effettuato anche con interventi di demolizione e ricostruzione da eseguire comunque a parità di volume legittimo demolito, con la possibilità di accorpare i volumi pertinenziali esistenti ma senza possibilità di realizzare piani interrati o seminterrati.

Per tali interventi incidenti sul carico urbanistico si devono sempre garantire parcheggi pertinenziali in quantità tali da rispettare quelli richiesti dal PO, sia per il volume residenziale principale preesistente, che per quello nuovo, e adeguati accessi carrabili, anche di tipo condominiale.

Commentato [MOU1]:

Art. 23 Disciplina di intervento di tipo 1 (t1)

1. Gli edifici e i complessi edilizi a cui il P.O. attribuisce la disciplina di intervento di tipo 1 (t1) sono quelli soggetti a tutela storico-artistica ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e successivi decreti di attuazione in materia di conservazione dei beni culturali, per i quali gli interventi volti alla conservazione e al loro adeguamento funzionale devono essere preventivamente approvati ed autorizzati dal competente organo ministeriale.
2. Per gli edifici di cui al comma 1 sono consentiti gli interventi di cui all'art. 29 del D.lgs. 42/2004, che comprendono un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale e al recupero dell'immobile, alla protezione e alla trasmissione dei suoi valori culturali. Tali interventi non si configurano come insieme di opere a sé, ma come specifiche modalità progettuali, tecniche ed operative con cui operare sugli edifici tutelati ai sensi della Parte II del Codice. Anche laddove l'intervento da eseguire sia limitato ad opere di manutenzione ordinaria o straordinaria, dovrà essere progettato ed eseguito nel rispetto dei criteri propri del restauro al fine di perseguire la conservazione degli elementi significativi risultanti dal processo storico. Qualora all'interno di tali immobili siano presenti porzioni non incluse nel provvedimento di notifica, gli interventi che le riguardano non sono soggetti ad autorizzazione della Soprintendenza, ma devono invece osservare la disciplina di intervento di tipo 2 (t2), di cui al successivo art. 24.
3. Il P.O. non identifica gli edifici ed i complessi edilizi con più di settanta anni appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli altri Enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro Ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fini di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti. Tali edifici e complessi edilizi, anche laddove non sia intervenuta la verifica di interesse ex comma 2 dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004, sono sottoposti alle disposizioni della Parte II dello stesso Decreto.
4. Ai sensi dell'art. 138, comma 3 della LR 65/2014, previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale e superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con le prescrizioni finalizzate agli obiettivi di tutela delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal PO.

Art. 24 Disciplina di intervento di tipo 2 (t2)

1. La disciplina di intervento di tipo 2 (t2) è finalizzata a garantire un adeguato livello di tutela a edifici e complessi edilizi considerati di valore storico, culturale ed architettonico, individuati sulla base del riconoscimento critico effettuato dal Regolamento Urbanistico previgente e dallo stesso PO. Per tali edifici devono essere mantenuti gli apparati decorativi, ove presenti e gli interventi devono avvenire nel rispetto degli elementi formali e strutturali dell'organismo edilizio, pertanto gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa sono consentiti a condizione che siano osservate le limitazioni di cui ai successivi commi, finalizzate a garantire la loro adeguata tutela.
2. Gli interventi sugli edifici con disciplina di intervento di tipo 2 (t2) non devono comportare:
 - demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione dei necessari interventi di sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di miglioramento sismico, debitamente comprovati da adeguata documentazione tecnica;
 - alterazioni sostanziali del funzionamento statico dell'edificio che modifichino la gerarchia statica dell'impianto originario: gli interventi di frazionamento delle unità immobiliari non dovranno comportare modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali e l'eventuale realizzazione di strutture di collegamento verticale interne è subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
 - modifiche all'imposta e alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti, fatti salvi gli interventi sugli elementi privi d'interesse e quanto disposto al comma 2, lett. a);
 - modifiche alla sagoma del fabbricato, fatte salve quelle risultanti dall'eliminazione delle superfetazioni e quelle finalizzate a migliorare la funzionalità delle coperture, nei limiti definiti al successivo comma 2, lett. b);
 - inserimento di nuovi solai, fatti salvi i soppalchi, di cui al successivo comma 2, lett. c) e gli interventi necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali e il ripristino di solai conseguenti all'eliminazione di vani scala interni, quando incongrui;
 - incrementi della volumetria complessiva; non è consentito altresì il tamponamento di logge, porticati e tettoie, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
 - modifiche ai prospetti sul fronte strada o comunque prospicienti lo spazio pubblico (facciate principali) e in tutti i casi a quelli a carattere unitario e compiuto; per i le facciate principali eventuali modifiche sono consentite esclusivamente per ripristinare aperture preesistenti attualmente tamponate o false aperture originali; gli interventi potranno altresì prevedere la modifica delle aperture realizzate in contrasto con le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio originario e comunque sulla base di adeguata documentazione storica;
 - la realizzazione di nuove scale esterne, balconi e terrazze.

Eventuali annessi minori pertinenziali originari del complesso edilizio, se di valore storico-testimoniale, quali locali ricovero addossati o separati dall'edificio principale, stalletti in muratura, tettoie, converse, forni, vasche, pozzi, ecc., devono essere mantenuti o ripristinati nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive originarie.

3. La disciplina t2 consente, alle condizioni indicate, i seguenti interventi:
 - a. la realizzazione di vespai, intercapedini aerate, scanfossati, ecc., con modeste e motivate variazioni delle quote del pavimento; è inoltre consentito l'abbassamento della quota di calpestio del piano terra, per raggiungere la minima altezza interna indispensabile, sotto il profilo igienico-sanitario, in relazione alla destinazione d'uso ammessa, che non può superare la misura massima di 0,30 ml.;
 - b. la realizzazione di eventuali maggiori spessori del pacchetto di copertura, finalizzata all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, compatibilmente alla tipologia della gronda, ammessa fino ad un massimo di 0,15 ml., nel rispetto delle modalità descritte al successivo art. 29;
 - c. l'introduzione di soppalchi e relative scale, che dovranno essere realizzati con tecniche costruttive non invasive, comunque non in muratura e, quando ne siano dimostrati i vantaggi, anche in materiali moderni; il soppalco deve essere fisicamente e formalmente distinto dall'organismo originario e di superficie massima pari al 30% di quella del vano su cui insiste mentre l'altezza utile dell'ambiente sottostante non deve risultare inferiore a ml. 2,40;
 - d. modifiche delle aperture sui prospetti secondari, compreso le corti interne, che non devono alterare l'integrità compositiva del prospetto, della gerarchia delle aperture e delle originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio e che comunque non devono comportare alterazioni a eventuali fronti di carattere unitario e compiuto;
 - e. il consolidamento ed il ripristino delle parti crollate o demolite, utili a ricostruire l'integrità dell'organismo edilizio, comunque leggibili nelle dimensioni preesistenti, sulla base dei residui murari esistenti e sulla base di

documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza ed alla consistenza planivolumetrica originaria; il ripristino dovrà avvenire con l'utilizzo di tecniche e materiali appropriate, simili e compatibili con quelli presenti nell'organismo edilizio rilevato;

- f. la realizzazione di piccoli lucernari piani, uno per edificio, con funzione di ispezione della copertura (art. 9 del D.G.P.R. 2013, n. 75/R del 18/12/2013) ammessa, laddove possibile, sulle falde visivamente meno esposte;
- g. l'inserimento di volumi tecnici completamente interrati all'interno della sagoma dell'edificio, a condizione che questo non comporti alterazioni delle strutture resistenti.

Il progetto degli interventi laddove proponga modifiche agli elementi sopra indicati deve essere preceduto ed accompagnato da uno studio, integrato nella relazione storico-critica, che evidenzi le caratteristiche di interesse storico-architettonico e documentale presenti, nonché le manomissioni o alterazioni intervenute rispetto all'organismo originario o comunque ad una precedente configurazione riconosciuta di maggior valore.

- 4. Esclusivamente nel territorio urbanizzato sono ammessi gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi, eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e s.m.i., comunque osservando i limiti della presente disciplina di intervento t2, che non consente nuovi solai; eventuali nuove scale di accesso, consentite esclusivamente nel caso in cui il loro inserimento non interessi solai e volte con caratteristiche storiche o di pregio, dovranno essere realizzate in strutture leggere, come nel caso dei soppalchi, di cui al precedente comma.
- 5. Ai sensi dell'art. 138, comma 3 della LR 65/2014, previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale e superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con le prescrizioni finalizzate agli obiettivi di tutela delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal P.O..

Art. 25 Disciplina di intervento di tipo 3 (t3)

- 1. La disciplina di intervento di tipo 3 (t3) è finalizzata alla salvaguardia del valore storico o storicizzato degli edifici e degli elementi che li caratterizzano. La disciplina di ristrutturazione edilizia conservativa limitata di tipo t3 consente interventi che comportano la diversa distribuzione interna del fabbricato e delle singole unità immobiliari, mentre non ammette interventi che comportano modifica alla sagoma della costruzione – fatta eccezione per quanto previsto al successivo comma 2, lett. c., né alterazione dei caratteri architettonici e decorativi di valore dell'edificio e delle pertinenze.
- 2. Oltre a quanto consentito dalla disciplina di intervento t2, di cui al precedente art. 24, la disciplina di intervento t3 ammette i seguenti ulteriori limitati interventi:
 - a. sostituzione dei solai e loro rifacimento a quote diverse da quelle originarie; l'eventuale spostamento non deve determinare alcuna necessità di modificare l'aspetto esteriore dell'edificio e la creazione di ulteriori piani, ad eccezione di quello eventualmente ricavabile nel sottotetto; tale possibilità è anche riferibile a edifici privi di solai intermedi tra piano terra e copertura ed è comunque subordinata all'utilizzo di tecniche e materiali appropriati, simili e o compatibili con quelli originari dell'organismo edilizio;
 - b. fatta eccezione per gli edifici siti nel centro antico (U1), per i quali le modifiche esterne devono essere ricondotte esclusivamente alla disciplina di intervento T2, sono assentite limitate modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, a condizione che la nuova configurazione dei fronti presenti un assetto compositivo pienamente riconducibile ai caratteri formali e alle originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio da illustrare sulla base di adeguata documentazione storica e che in ogni caso non vengano interessati i fronti di carattere unitario e compiuto, per i quali non sono consentite; le eventuali nuove aperture o le modifiche a quelle esistenti dovranno rispettare per forma, dimensione e partizione quelle esistenti e le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio originario o comunque della configurazione riconoscibile di maggior valore e nel caso in cui i prospetti siano stati alterati in modo incongruo gli interventi devono prevedere il ripristino dei caratteri originari; solo per gli edifici posti all'interno del territorio urbanizzato è consentito realizzare intonaci isolanti e intonaci a cappotto nei limiti e alle condizioni di cui al successivo art. 29;
 - c. l'installazione di infissi vetriati allineati al filo interno della muratura delle logge, altane e nel caso di locali con griglie in laterizio (dette anche "a salto di gatto"), solitamente presenti nelle aperture dei fienili, mentre non è consentito invece il tamponamento di porticati e tettoie, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
 - d. la realizzazione o la modifica di lucernari piani in funzione dei rapporti minimi di illuminazione per i locali sottostanti, che non deve interferire con l'orditura principale di copertura nel caso di edifici con copertura

tradizionale; i nuovi lucernari, non più di uno per unità immobiliare, non devono interferire con le strutture principali di copertura e le loro dimensioni orizzontali non possono comunque essere superiori a due ordini dell'orditura secondaria originale, nel caso di coperture tradizionali con travetti e mezzane e di 0,70 ml. negli altri casi; la loro lunghezza lungo la falda di copertura non può superare 1,50 ml. e devono inoltre essere posizionati ad una distanza non inferiore a 1,50 ml. dalla linea di gronda.

3. La sistemazione degli spazi e dei manufatti pertinenziali deve tutelarne i caratteri originari e di pregio, ove presenti. Per le residenze, laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario è consentita la demolizione dei volumi accessori e la loro ricostruzione all'interno dell'area di pertinenza e purché non in aderenza all'edificio principale; tali volumi ricostruiti, che non possono superare quelli legittimi demoliti, devono mantenere la funzione accessoria alla residenza e un solo piano fuori terra, con altezza massima in gronda non superiore a 2,20 ml e altezza media inferiore a 2,70 ml. Per le residenze, laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario e fatto salvo il progetto di paesaggio Leopoldino in Val di Chiana, *(che all'art.9 lett. 16) della disciplina del Pdp, prevede espressamente: "Eventuali tettoie e parcheggi scoperti all'interno delle aree di pertinenza degli edifici o in prossimità di essi devono essere realizzati con materiali tali da garantire la permeabilità del suolo e da non creare alterazioni alla percezione visuale delle aree di pertinenza")* è altresì consentita la realizzazione di tettoie così come disciplinate dai successivi art. 65 e art.81

Art. 26 Disciplina di intervento di tipo 4 (t4)

1. La disciplina di intervento di tipo 4 (t4), consente interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, come definita dalla legge regionale. Per gli edifici esistenti ed i loro elementi costitutivi oltre a quanto consentito per gli edifici con disciplina di intervento t3, di cui al precedente art. 25, la disciplina di intervento t4 ammette i seguenti interventi:
 - a. il completo svuotamento dell'organismo edilizio;
 - b. le modifiche dei prospetti; è altresì ammessa la chiusura con infissi vetrati di logge o porticati, fermo restando il rispetto delle distanze minime e la realizzazione di ascensori esterni; mentre nel territorio rurale è comunque vietata la realizzazione di terrazze a tasca ;
 - c. la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate;
 - d. la realizzazione di serre solari con specifica finalità di risparmio energetico, debitamente certificata;
 - e. la demolizione e ricostruzione dell'intero edificio, ivi compreso la sostituzione edilizia, con possibilità di collocazione nel resede di pertinenza con stesso o inferiore ingombro planimetrico; tale intervento deve essere anche finalizzato al risparmio energetico e all'applicazione dei criteri di edilizia sostenibile e al complessivo miglioramento della qualità architettonica dell'organismo edilizio;
 - f. la realizzazione di interventi pertinenziali, come definiti dalle disposizioni regionali, per gli edifici residenziali, alle condizioni del successivo comma 3.
2. La disciplina t4 consente altresì, solo per gli edifici residenziali esistenti ed abitabili, a condizione che non abbiano già usufruito delle possibilità di ampliamento fuori sagoma previste dal Regolamento Urbanistico previgente, i seguenti interventi di addizione volumetrica:
 - g. per i soli edifici unifamiliari o bifamiliari, oppure con SE inferiore a 350 mq., se con più di due alloggi, l'ampliamento, fino a 30 mq. o, in alternativa, fino al massimo del 20% di Superficie edificata o edificabile (SE) per ciascuna unità abitativa esistente alla data di adozione del Piano Operativo, escludendo in ogni caso gli eventuali volumi interrati esistenti e fino ad un massimo di 80 mq e purché sia verificato il mantenimento delle superfici minime permeabili e degli altri parametri fissati dal presente piano; l'altezza massima (Hmax.) di tali ampliamenti non può superare l'altezza dell'edificio di riferimento esistente; E' vietata la realizzare piani interrati su aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2) e frequenti (P3); tali addizioni volumetriche devono essere realizzate in aderenza ed in continuità con le superfici utili (SU) dell'alloggio verso spazi liberi pertinenziali e sono esclusi per gli edifici residenziali plurifamiliari in linea;
 - h. per i fabbricati residenziali plurifamiliari, in linea o a schiera, realizzati con il medesimo atto abilitativo, addizioni volumetriche *una tantum*, comprensive anche di eventuali volumi accessori, volte a migliorare l'utilizzo dell'immobile, fino ad un massimo del 15% della SE complessiva esistente, o volume edificabile (o edificato) – VE – equivalente, a condizione che l'intervento risulti compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento; tali interventi di addizione, dovranno comunque riferirsi ad un progetto unitario, coordinato tra le diverse proprietà

e potranno anche riguardare la sagoma e le altezze degli edifici. E' vietata la realizzare piani interrati su aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2) e frequenti (P3);

- i. in alternativa alle addizioni di cui alle precedenti lettere a) e b), e solo all'interno del territorio urbanizzato, il rialzamento degli edifici esistenti, fino ad un massimo di ml 1,00, senza modifica della tipologia del tetto e purché riguardino l'intera copertura.
3. Gli interventi pertinenziali, di cui al precedente comma, lett. f., sono consentiti unicamente per gli edifici residenziali e non possono determinare incremento del carico urbanistico, tanto che non possono avere un utilizzo separato e indipendente e possono generare esclusivamente nuove superfici accessorie (SA). Non è pertanto consentito il mutamento di destinazione d'uso diverso da quello accessorio agli interventi pertinenziali realizzati in applicazione del presente piano. Gli interventi pertinenziali consentono la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di un volume accessorio aggiuntivo di modesta dimensione rispetto al fabbricato di cui costituiscono pertinenza, fino al massimo del 20% del volume totale fuori terra dello stesso e comunque non superiore a 40 mq di superficie accessoria (SA). Gli interventi pertinenziali devono prevedere un solo piano fuori terra, con il divieto di realizzare piani interrati, forma e struttura edilizia coerente con la funzione assoluta ed essere compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio di riferimento. La realizzazione di interventi pertinenziali interrati è ammessa esclusivamente quando lo stato morfologico del terreno permetta l'accesso diretto senza la creazione di rampe e/o scale. È ammesso il collegamento del locale accessorio con l'immobile principale di cui costituisce pertinenza, purché sia anche previsto l'accesso diretto dall'esterno, in modo da mantenere indiscutibilmente preservato il carattere di pertinenzialità.

Art. 27 Disciplina di intervento di tipo 5 (t5)

1. La disciplina di intervento di tipo 5 (t5), oltre a quanto consentito per gli edifici con disciplina di intervento t4, di cui al precedente art. 26, consente:
 - j. gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata, come definita dalle norme regionali e purché non comportanti incremento di volume totale, non comporti comunque la creazione di locali interrati su aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2) e frequenti (P3); Nel territorio rurale è altresì vietata la realizzazione di terrazze a tasca.
 - k. Tali interventi devono essere effettuati all'interno del lotto urbanistico di riferimento;
I nuovi edifici devono mantenere un'altezza massima uguale o inferiore a quella dell'edificio demolito e garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico;
2. La disciplina di intervento di tipo 5 (t5), per gli edifici residenziali esistenti, oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t4, consente altresì gli interventi di sostituzione edilizia, ovvero di demolizione con ricostruzione comunque configurata con contestuale aumento di volume, che possono comportare l'incremento della SE fino ad un massimo del 30% di quella originaria riferita all'edificio principale E' vietata la realizzare piani interrati su aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2) e frequenti (P3);

Gli interventi di demolizione con ricostruzione e di sostituzione edilizia, se non diversamente specificato nelle presenti Norme, potranno attuarsi solo nel caso in cui preveda la completa demolizione dell'edificio da demolire; in tali interventi devono comunque essere utilizzate tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni energetiche migliorative rispetto ai parametri di legge.

3. La disciplina di intervento t5, per gli edifici esistenti a carattere specialistico – commerciali, industriali e artigianali, turistico-ricettivi, direzionali e di servizio privati, commerciali all'ingrosso e depositi – e solo nel caso che l'intervento avvenga senza mutamento della destinazione d'uso consente altresì le addizioni volumetriche, che possono prevedere un incremento fino al 20% della SE esistente, fino a un massimo di 200 mq. aggiuntivi per ciascuna unità immobiliare esistente alla data di adozione del presente Piano Operativo e comunque non oltre il rapporto di copertura del 50%. E' vietata la realizzare piani interrati su aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2) e frequenti (P3);

Art. 28 Disciplina di intervento di tipo 6 (t6)

1. La disciplina di intervento di tipo 6 (t6), oltre a quanto consentito per gli edifici con disciplina di intervento t5, di cui al precedente art. 27 per gli edifici esistenti specialistici – commerciali, industriali e artigianali, direzionali e di servizio

Commentato [MOU2]:

privati, commerciali all'ingrosso e depositi – e solo nel caso che l'intervento avvenga senza mutamento della destinazione d'uso, consente gli interventi di sostituzione edilizia, ovvero interventi di demolizione con ricostruzione degli edifici esistenti eseguiti con contestuale incremento di volume, che possono comportare l'aumento della SE originaria ed il raggiungimento di un rapporto di copertura massimo pari al 50% e un'altezza massima di 10,50 ml.; tali interventi di sostituzione edilizia devono prevedere il mantenimento di almeno il 50% del sedime preesistente.

4. Gli interventi di demolizione con ricostruzione e di sostituzione edilizia potranno attuarsi solo nel caso in cui preveda la completa demolizione dell'edificio da demolire, **rimane comunque vietata la realizzare piani interrati su aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2) e frequenti (P3);**

Art. 29 Interventi di riduzione dei consumi energetici degli edifici

1. Per favorire il contenimento dei consumi energetici le norme regionali favoriscono l'utilizzo di sistemi passivi e stabiliscono che nel calcolo del volume edificabile (o edificato), VE e/o della superficie edificabile (o edificata), SE massimi consentiti dal presente Piano Operativo non siano computati maggiori volumi spessori e superfici finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti dalle stesse definiti all'art. 220 della L.R. 65/2014.
2. Negli interventi di recupero degli edifici esistenti resta ferma la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, nonché degli allineamenti e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali nelle discipline d'intervento t1, t2 e t3, come disciplinati nel Titolo III delle presenti Norme. In tali edifici è prescritta la conservazione delle coperture nella loro forma, consistenza e materiali. Nella manutenzione del manto originario sostituire solo gli elementi non riparabili con altri identici o analoghi per forma, materiali e colore. Per gli edifici nelle discipline d'intervento t2 e t3, laddove si intervenga a questo scopo, si prescrive di estendere a tutta la copertura i sistemi di coibentazione e ventilazione, contenendoli possibilmente all'interno dell'estradosso della copertura esistente o entro lo spessore massimo consentito dalle presenti Norme (15 cm), alzando il manto di copertura. In questo caso, laddove tecnicamente possibile, ripristinare in gronda il preesistente spessore (anche alzando il travicello e l'eventuale falsetto) ed evitare, sulla linea di bordo della falda, rivestimenti di lattoneria preferendo soluzioni intonacate. In tutti i casi gli interventi realizzati non devono produrre discontinuità altimetriche (gradini) nelle coperture degli edifici che hanno carattere continuo prima dell'intervento. È comunque opportuno adottare accorgimenti, anche con la rastremazione in gronda dell'ispessimento della copertura, tali da garantire gli originari tipologia e spessore di gronda. Queste condizioni valgono anche per edifici inseriti in complessi edilizi articolati in corpi di fabbrica differenti, per i quali eventuali interventi di questo tipo non devono comportare discontinuità di altezze delle falde di copertura originariamente complanari e devono garantire il mantenimento della tipologia e della originaria linea di gronda rispetto all'intero complesso edilizio.
3. Negli edifici e complessi edilizi con disciplina d'intervento t1, t2 non sono consentiti gli isolamenti a cappotto esterni e gli intonaci isolanti, ritenuti incongrui e irrispettosi del valore storico-architettonico del manufatto e sono in ogni caso da escludere l'uso di smalti, trattamenti protettivi al silicone, intonaci plastici o comunque finiture che si discostino dall'originario aspetto dell'edificio, anche con riferimento alla grana e alla tecnica di posa (evitando nel caso l'uso di guide).
4. La realizzazione di serre solari – come definite dalle disposizioni nazionali e regionali – è ammessa con esclusione degli edifici con disciplina d'intervento t1, t2 e t3, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - l'orientamento, che a seconda della località può variare tra sud-est e sud-ovest
 - assenza di importanti ombreggiamenti dovuti a edifici e/o piante
 - la superficie vetrata deve essere prevalente rispetto alla superficie totale della serra
 - presenza di schermatura estiva dai raggi solari;
 - superfici vetrate apribili per consentire una ventilazione naturale in particolar modo nel periodo estivo;
 - non deve essere riscaldata dall'impianto di climatizzazione e non deve configurarsi come locale di abitazione e/o luogo di lavoro al fine di usufruire delle agevolazioni previste per i sistemi solari passivi;
 - il progetto della serra solare deve essere accompagnato dalla relazione prevista dall'art. 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, atta a documentare la specifica finalità del risparmio energetico mediante appositi calcoli energetici che quantifichino la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale.

Art. 30 Interventi per l'uso delle FER negli edifici

1. Il P.O. persegue il contenimento dei consumi delle fonti energetiche fossili dettando indicazioni per favorire l'impiego di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nel rispetto delle disposizioni del P.I.T./P.P.R. e delle leggi, linee guida e regolamenti regionali e nazionali
2. Ferme restando le norme in materia di distanze minime tra gli edifici, i progetti di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti che incrementano di almeno il 30% le percentuali di fonti rinnovabili obbligatorie per legge, hanno diritto ad un *bonus* volumetrico del 5%, così come previsto dall'Art. 12, comma 1 del D.Lgs. 28/2011.
3. Fatta salva ogni disposizione sovraordinata di ordine nazionale o regionale e la vigente disciplina in ordine ai titoli abilitativi ed alle attività libere in materia di energia, l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili deve rispettare le regole e gli indirizzi definiti dal P.O. in relazione alle specifiche caratteristiche del contesto, in particolare:

per gli edifici e i complessi edilizi di valore architettonico e/o storico-documentale (t2 e t3), nei successivi commi del presente articolo sono previste precise modalità per l'installazione di impianti per le energie rinnovabili;

per tutti gli altri edifici e complessi edilizi, quando siano previsti interventi di sostituzione edilizia e di ampliamento o altri interventi sottoposti a verifica, sono resi obbligatori interventi di riduzione del fabbisogno energetico perseguendo una migliore prestazione rispetto ai requisiti minimi di legge.

4. Per l'installazione di impianti solari fotovoltaici per l'autoconsumo sugli edifici e complessi edilizi esistenti è sempre da privilegiare la collocazione dei pannelli sulle coperture, fermo restando la preferenza all'utilizzo dei corpi edilizi secondari, più bassi e meno visibili, allo scopo di minimizzarne l'impatto. Gli elementi posti sulla copertura dovranno osservare i seguenti criteri:
 - negli edifici specialistici e nelle Ville di cui all'art. 39, edifici di pregio con disciplina di intervento t2 e negli aggregati o nuclei storici di cui all'art. 38 e negli edifici posti all'interno del tessuto U1 – centro antico di cui all'art. 54, è consentita l'installazione esclusivamente nella copertura di corpi edilizi secondari e/o accessori. Dove non siano presenti corpi edilizi secondari l'impianto non potrà essere installato nella copertura, ma dovrà essere posto a terra adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo e a garantirne la compatibilità con il valore storico-documentale degli edifici unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica; per gli edifici con disciplina d'intervento t1, che identificano gli edifici e i complessi edilizi tutelati ai sensi della parte seconda del D.lgs. 42/2004, valgono le stesse discipline e l'installazione deve comunque essere preventivamente approvata e autorizzata dal competente organo ministeriale;
 - nel caso di edifici esistenti con disciplina d'intervento t3 posti nel territorio rurale valgono le stesse disposizioni descritte al precedente alinea per gli edifici t2, mentre se compresi nel perimetro del territorio urbanizzato valgono le stesse disposizioni degli altri edifici esistenti, t4 di cui al successivo punto;
 - negli altri edifici esistenti, con disciplina d'intervento t4, con copertura a falda inclinata, oltre alla totale integrazione architettonica – sempre preferibile laddove possibile –, i pannelli dovranno essere collocati aderenti alla falda, a filo tetto, senza l'impiego di supporti che facciano assumere pendenze ed orientamenti diversi dalla falda stessa;
 - per gli edifici di nuova costruzione i pannelli devono essere concepiti come componenti integrate del progetto architettonico, così come per gli interventi di recupero edilizio in cui sia previsto il rifacimento integrale del tetto ad edifici esistenti.

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

5. Per le finalità di cui al comma 1, il P.O. prescrive l'obbligo di installare pannelli fotovoltaici e/o la realizzazione di tetti verdi su tutta la porzione della copertura interessata all'intervento, per gli edifici a destinazione d'uso industriale e artigianale, commerciale al dettaglio e commerciale all'ingrosso e depositi, direzionale e di servizio, nei seguenti casi:
 - demolizione con ricostruzione e sostituzione edilizia;
 - ampliamento degli edifici e interventi di rifacimento completo della copertura
 - ristrutturazione urbanistica

- nuova edificazione
6. Nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., in coerenza con il PIT-PPR, è vietata l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture del centro o del nucleo storico interessato.
 7. Nelle aree pertinenziali degli edifici è altresì sempre consentita la realizzazione di pergole fotovoltaiche - intendendo per queste strutture sorretta da pilastri e libere da quattro lati, priva di rilevanza strutturale - alle seguenti condizioni:
 - nel caso di edifici residenziali monofamiliari e bifamiliari devono avere ingombro planimetrico a terra non superiore a 40 mq. per ogni unità immobiliare;
 - nel caso di edifici con destinazione d'uso turistico-ricettiva, agrituristiche o residenziali plurifamiliari, è consentita la installazione di una pergola per ogni camera o unità immobiliare/abitativa, con ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mq, fino ad un massimo di complessivi 90 mq;
 - nel caso di attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi, possono essere realizzate pergole per le auto in sosta nella misura di 15 mq. per posto macchina, fino ad un massimo di complessivi 180 mq.;
 - l'altezza netta di tali manufatti non dovrà essere superiore a 3,00 ml.; è sempre ammessa la sporgenza massima di 20 cm per lato in eccedenza rispetto alla superficie massima coperta consentita.

Art. 31 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia

1. Fermo restando il rispetto delle eventuali condizioni e limitazioni stabilite dalle presenti Norme in riferimento alle discipline d'intervento oppure a specifici contesti e/o edifici e complessi, per le specifiche opere, interventi e manufatti di seguito elencati, oltre alle condizioni generali di cui alla L.R. 65/2014 e s.m.i., ai fini della non rilevanza urbanistico-edilizia si dettano le seguenti prescrizioni:
 - a) gazebo e pergolati - manufatti di arredo di spazi esterni costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere piante rampicanti o elementi mobili per ombreggiamento (tende avvolgibili e simili); sia gli elementi portanti sia gli elementi di connessione orizzontale devono essere realizzati con materiali leggeri, quali legno o metallo e di sezione necessariamente modesta, dovendo portare esclusivamente il peso proprio; tali strutture non possono essere dotate di delimitazioni e/o pareti verticali e non devono avere ingombro planimetrico a terra superiore a 30 mq. ed altezza in gronda superiore a 3,00 ml; l'eventuale sporgenza dalla struttura portante (cornice) non deve essere superiore a 50 cm.;
 - b) *piccoli depositi per attrezzi in legno* - strutture costituite da un assemblaggio di elementi prefabbricati in legno a costituire un manufatto a pianta quadrilatera; devono essere appoggiate ed eventualmente ancorate al suolo - con superficie lorda massima di 8 mq e altezza massima in gronda di 2,20 ml., purché sia dimostrata l'inesistenza di qualsiasi manufatto edilizio, anche , essendo per lo più costituiti da o o condonato, o purché la realizzazione sia subordinata alla demolizione di detti manufatti eventualmente presenti nei fondi; la copertura deve essere realizzata in legno ed eventualmente rivestita in guaina ardesiata o tegole canadesi; nel caso di pertinenze condominiali è consentita comunque la realizzazione di un solo manufatto; tali interventi devono essere realizzati nel rispetto delle distanze da Codice Civile;

Titolo IV Disposizioni per la qualità urbana

Art. 32 Disposizioni generali per l'edilizia sostenibile

1. Il presente Titolo, coordinato con quanto disposto dal Regolamento Edilizio comunale, detta disposizioni per promuovere e incentivare la sostenibilità ambientale degli edifici e della città mediante l'introduzione di nuovi standard e specifiche misure di mitigazione e compensazione di carattere ambientale, allo scopo di migliorare la qualità ambientale, incrementare il bilancio ecologico e valorizzare il paesaggio.
2. Il Piano Operativo, in linea con le strategie regionali, persegue ogni forma di risparmio idrico, di tutela della qualità dell'aria, di risparmio energetico e di produzione di energia da fonti rinnovabili dettando indicazioni atte a favorire l'incremento del risparmio energetico e ridurre, laddove possibile, l'impronta ecologica per ogni intervento definito, contribuendo, laddove possibile, alla transizione verso una economia circolare.
3. Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici consentiti dal P.O. devono perseguire la realizzazione di assetti compatibili nell'uso delle risorse e appropriati sotto il profilo formale e funzionale. Per questo è richiesto che i progetti documentino esaurientemente lo stato dei luoghi e delle risorse, realizzando il più alto grado possibile di contestualizzazione degli stessi e di coerenza con i requisiti definiti nel presente articolo, sulla base dei quali dovranno essere valutati.
4. Gli interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione sono inoltre soggetti:
 - c) all'adozione di misure finalizzate alla razionalizzazione dei consumi idrici ed al risparmio di acqua potabile, anche mediante il riutilizzo delle acque meteoriche per gli usi non potabili;
 - d) all'adozione di misure finalizzate al miglioramento della qualità delle acque superficiali e sotterranee;
 - e) a potenziare le aree verdi permeabili e le biomasse vegetali, capaci di assorbire una quota degli inquinanti in atmosfera;
 - f) a perseguire il contenimento dei consumi energetici, sia attraverso una riduzione dei consumi, che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili;
 - g) a predisporre una rete di illuminazione che tuteli tutte le aree caratterizzate da bassi flussi luminosi al fine di esaltare il valore culturale ed ambientale del territorio;
 - h) a rispettare le distanze minime dagli elettrodotti, dalle antenne per la telecomunicazione e delle stazioni radio base per l'edificazione di fabbricati da adibire a funzioni abitative;
 - i) a rispettare i valori limite in riferimento al Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale.
5. Come specificato dal Regolamento Edilizio comunale a seguito della Det. n° 776 del 31.08.2017, il Comune dispone incentivi per gli interventi di edilizia sostenibile. Gli interventi di edilizia sostenibile, anche ai sensi delle vigenti norme regionali, comprendono: la regolazione bioclimatica degli edifici; il mantenimento o il recupero della permeabilità dei suoli; l'utilizzo di fonti energetiche naturali e rinnovabili; il recupero delle acque reflue e meteoriche per usi irrigui, di fertilizzazione dei suoli o per servizi igienici nelle modalità consentite dalla legge; l'impiego di materiali di costruzione durevoli e mantenibili tendenzialmente privilegiando quelli riciclabili e riutilizzabili; l'uso del verde con finalità di regolazione microclimatica e di protezione dall'inquinamento acustico e atmosferico.
6. Il Regolamento Edilizio comunale, integrato dalle disposizioni per l'edilizia sostenibile definisce:
 - l'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione degli incentivi;
 - il sistema di valutazione e di attribuzione dei punteggi per l'accesso agli incentivi;
 - il procedimento di controllo e verifica dei requisiti;
 - la modalità per la certificazione e la durata della garanzia fideiussoria di cui all'art. 221 della LR 65/2014;
 - le sanzioni in caso di mancato rispetto degli impegni assunti.

Tale Regolamento Comunale è aggiornato nel rispetto delle linee guida regionali.

Art. 33 Disposizioni per il clima acustico e campi elettromagnetici

1. Nei casi di trasformazioni di manufatti edilizi esistenti adibiti ad utilizzazioni non conformi alla classe acustica prevista dal Piano Comunale di Classificazione Acustica o che comunque non garantiscono il rispetto dei valori limite del P.C.C.A. vigente, è richiesta l'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere i livelli di inquinamento acustico, quali la riduzione della velocità dei veicoli, l'impiego di asfalti drenanti fonoassorbenti, l'insonorizzazione delle sorgenti di rumore, la messa in opera di barriere acustiche. Inoltre si dovrà:

- nel caso di cambi di destinazione d'uso ammessi dal P.O., che creano incoerenze tra destinazione d'uso del territorio e classe acustica del vigente PCCA, si dovrà prevedere un aggiornamento ed un eventuale adeguamento del PCCA, qualora ne sussistano gli estremi;
 - nelle nuove previsioni edilizie, qualora vi sia la presenza di sorgenti emmissive potenzialmente interferenti, oltre al ricorso ad interventi sul ricettore, si dovrà valutare la possibilità di agire, in termini di mitigazione ed attenuazione delle emissioni acustiche, sulla via di propagazione del rumore.
2. Gli interventi da realizzare in prossimità di impianti di radiocomunicazione o di linee elettriche esistenti devono essere subordinati ad una preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici a radiofrequenza o a bassa frequenza, al fine di ridurre le esposizioni al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico e comunque di evitare l'insorgere di incompatibilità elettromagnetiche, in conformità con i limiti di esposizione e gli obiettivi di qualità fissati dalla normativa di settore vigente.
 3. Ai fini della programmazione e della disciplina per l'installazione degli impianti di radiocomunicazione sono individuate come aree non idonee ai sensi della L.R. 49/2011:
 - le aree con destinazione a spazi attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico di rilevante sensibilità quali servizi per l'istruzione di base (s1), servizi per l'assistenza socio-sanitaria (s2c) e servizi per il culto (s2d);
 - gli edifici e i complessi, riconosciuti di particolare pregio architettonico e valore storico-documentale, con disciplina di intervento t1 e t2.
 4. Resta in ogni caso confermato l'obbligo di rispetto dei criteri localizzativi definiti dall'art. 11 della L.R. 49/2011.

Art. 34 Criteri per la gestione del verde pubblico

1. Le aree a verde pubblico possono avere diversa estensione e sistemazione, possono essere individuate come parchi o giardini e sono comunque connotate dalla prevalenza di suoli permeabili e dalla presenza importante di vegetazione.
2. Nelle aree a verde pubblico si dovrà:
 - individuare le alberature e le piante di pregio o monumentali a cui dedicare interventi manutentivi appropriati;
 - assicurare la presenza di una adeguata dotazione di vegetazione, mantenendo e rinnovando le alberature (intese non come singoli individui ma sistemi arborei) e le siepi ben conformate e di particolare pregio per l'area;
 - migliorare la qualità del patrimonio arboreo;
 - riequilibrare i rapporti tra elementi artificiali permanenti e arredo vegetale anche mediante la realizzazione di percorsi e aree pavimentate con materiali drenanti;
 - assicurare la fruibilità e l'accessibilità degli spazi verdi;
 - favorire la fruizione da parte delle diverse categorie di utenti diversificando gli arredi e le attrezzature;
 - assicurare l'integrità di parchi, giardini storici e orti storici di ville e complessi monumentali di valore storico architettonico e la fruizione ordinata del verde storico-monumentale.
3. Nella progettazione di nuove aree a verde pubblico o di interventi di riqualificazione che interessino quelle esistenti si dovrà tener conto dei criteri ormai consolidati e dettati dal Comitato per lo Sviluppo del Verde Urbano del Ministero dell'Ambiente con particolare considerazione della multifunzionalità del verde urbano, valorizzando l'effetto di mitigazione dell'isola di calore, di assorbimento delle sostanze inquinanti, la tutela della biodiversità, l'azione di contrasto al dissesto idrogeologico, il rafforzamento della funzione ricreativa, inclusiva e sociale e delle Linee guida regionali per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono.
4. I parchi e giardini pubblici dovranno inoltre rispettare i seguenti requisiti:
 - presenza di recinzioni o di strutture di filtro e protezione rispetto alla viabilità ed in generale agli spazi carrabili, privilegiando elementi vegetazionali quali alberature e siepi autoctone sempreché di altezza tale da non impedire la sorveglianza e la sicurezza; a seconda delle specifiche situazioni, il trattamento dei margini dovrà valutare le esigenze di schermatura o trasparenza visiva, di protezione dai venti, di protezione acustica, di penetralità pedonale ecc.;
 - individuazione di aree ombreggiate per maggiore comfort nei mesi estivi in particolare in prossimità degli arredi;
 - nel caso di spazi di grande dimensione, dotazione di servizi igienici accessibili;
 - coerenza dell'articolazione funzionale con la morfologia naturale del terreno e con la tutela del paesaggio, e con i suoi elementi consolidati considerando nella scelta vegetale e degli arredi lo spazio a disposizione e l'integrazione con gli elementi esistenti;

- al fine di accrescere la qualità ambientale e paesaggistica del verde pubblico di nuova realizzazione, nella sua progettazione, devono essere considerate la continuità con le eventuali aree verdi contigue, la peculiarità del contesto, le condizioni pedoclimatiche e la frequenza manutentiva;
 - scelta di specie arboree e arbustive autoctone o naturalizzate adatte all'uso urbano e alla funzione dell'area,
 - evitando in prossimità di edifici pubblici frequentati da categorie fragili le specie spinose, velenose e con alta allergenicità;
 - privilegiare l'irrigazione con uso di acque meteoriche o depurate senza incidere sulla risorsa idrica;
 - nelle fasce di contatto con il territorio rurale la progettazione dovrà analizzare le caratteristiche del paesaggio agrario e dell'intorno naturale o seminaturale, per proporre assetti del verde adeguati al contesto per colore, forme e struttura compositiva;
 - nella progettazione di nuovi sottoservizi e di reti stradali garantire una fascia di rispetto nei pressi di filari alberati per tutelare l'apparato radicale per tutelare la vitalità e la stabilità strutturale all'albero.
5. Nelle potature delle alberature di pregio si dovrà tener conto delle Linee Guida per gli interventi di cura e salvaguardia degli alberi monumentali del MIPAAFT. Negli altri casi dovranno comunque essere adottate modalità di intervento volte alla tutela delle specie arboree.

Art. 35 Parcheggi pubblici

1. Le dotazioni di parcheggi pubblico o d'uso pubblico richieste per gli interventi di nuova edificazione, demolizione con ricostruzione e ristrutturazione edilizia con cambio della destinazione d'uso, nel caso che il nuovo uso comporti un aumento del carico urbanistico, relativamente alla dotazione dei parcheggi pubblici, non devono essere inferiori a:

- <i>residenza</i>	15 mq/100 mq SE
- <i>attività ricettive</i>	40 mq/100 mq SE
- <i>industriale e artigianale</i>	20 mq/100 mq SE
- <i>attività direzionali</i>	40 mq/100 mq SE
- <i>attività commerciali</i>	40 mq/100 mq SE

Ai fini esclusivi del presente comma si considera aumento di carico urbanistico quando il nuovo uso e/o le nuove superfici comportino l'aumento della quantità di parcheggi richiesta, calcolata con i parametri sopra indicati. Nel caso in cui la superficie a parcheggio pubblico dovuta non raggiunga la dimensione minima di mq 50, si potranno versare oneri aggiuntivi (monetizzazione) in alternativa alla cessione delle aree con le procedure previste da apposita norma del Regolamento Edilizio comunale

2. Le aree da destinare a parcheggio pubblico previste per i diversi interventi dovranno essere quanto più possibile accorpate e di forma regolare. L'unità minima di superficie di un posto auto si intende convenzionalmente pari a mq 25, per questo le aree computabili a parcheggio pubblico devono ottemperare al requisito di avere almeno un posto auto per ogni 25 mq di superficie utilizzata: eventuali aree che non raggiungano tale requisito minimo non potranno essere computate per la verifica dello standard urbanistico. I parcheggi pubblici o di uso pubblico, in casi speciali, potranno essere distribuiti su diversi livelli.
3. I parcheggi pubblici a raso dovranno rispettare inoltre i seguenti requisiti:
- per i parcheggi esterni alla sede stradale dovranno essere previsti posti auto riservati agli utenti deboli, nella misura minima di 2 stalli ogni 30 (o frazione di 30), dei quali 1 riservato alle persone disabili; per i parcheggi superiori a 10 posti auto dovranno inoltre essere previsti adeguati spazi per la sosta delle biciclette attrezzati con rastrelliere, nella misura di almeno 1 posto bicicletta per ogni 4 posti auto;
 - per la realizzazione di parcheggi con più di 20 posti auto è fatto obbligo di installare punti di ricarica per veicoli elettrici, conformi al Modo 3 o superiore della norma CEI EN 61851-1, secondo le quantità riportate nella tabella sottostante:

Numero posti auto	Numero punti di ricarica richiesti
Da 20 a 99	1
Da 100 a 199	2
Da 200 a 499	3

Da 500	4
--------	---

- dovrà essere prevista dotazione di alberature nella misura minima di un albero ad alto fusto ogni 80 mq. di parcheggio, ad eccezione dei parcheggi realizzati lungo la viabilità pubblica esistente, riservando a ciascuna pianta uno spazio permeabile adeguato alla classe di grandezza della pianta, eventualmente protetto da pacciamatura, piante tappezzanti e se adeguatamente gestite, da griglie metalliche o dissuasori, fatti salvi eventuali inderogabili motivi di tutela storica, paesaggistica ed ambientale;
 - si dovranno impiegare specie di alberi funzionali all'ombreggiamento nel periodo estivo, preferendo piante autoctone con fogliame fitto, impalcatura alta e minor suscettibilità a malattie e patogeni, minor esigenze di manutenzione e limitata produzione di residui in termini di aghi, fiori, frutti e resine;
 - per quanto possibile, si dovrà provvedere al contenimento visuale dei veicoli in sosta attraverso alberi, siepi, dossi inverditi, scarpate addossate a muri perimetrali o altri sistemi simili, fatte salve eventuali particolari disposizioni di tutela storica, paesaggistica e ambientale;
 - dovrà essere prevista la realizzazione di sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali - *rain garden* -;
 - dovrà essere prevista una pavimentazione con materiali semipermeabili, in particolare per gli stalli, ove compatibile con il tipo prevalente di veicoli e con l'intensità d'uso; eventuali parti impermeabili dovranno essere dotate di idonei sistemi di trattamento dei reflui prima del recapito nel corpo idrico ricettore, mentre potrà essere valutata l'ipotesi di allacciamento alle reti fognarie esistenti nel caso in cui sia presente la rete duale;
 - gli impianti di illuminazione dovranno essere posti ad un'altezza adeguata, non superiore a 4 ml., opportunamente schermati e orientati verso il basso, ai fini del mantenimento della qualità degli insediamenti e del paesaggio, anche notturno, del contenimento dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico.
4. Per la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici si dovrà garantire la più possibile estesa permeabilità delle aree, attraverso la scelta di materiali e superfici pavimentate che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche e si dovrà altresì garantire la compatibilità paesaggistica degli interventi, con colori e piantumazioni adeguate ai contesti di maggiore qualità paesaggistica.

Per tutti gli interventi si dovrà mirare al massimo contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, recependo gli indirizzi del documento CE 2012 "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo".

5. Nei parcheggi, esistenti e di progetto, si possono prevedere chioschi e attrezzature per l'informazione, eventuali strutture per la cassa e servizi igienici. È altresì consentita la collocazione di isole ecologiche, previa verifica di compatibilità e a condizione che non venga ridotto il numero complessivo dei posti auto.

Art. 36 Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo negli interventi – invarianza idraulica

1. In tutti gli interventi previsti dal piano si dovrà minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; la realizzazione degli interventi previsti non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.
2. Le modifiche delle caratteristiche di permeabilità del suolo conseguenti ad interventi urbanistico-edilizi sul patrimonio edilizio esistente quali quelli di sostituzione edilizia o demolizione con ricostruzione di edifici esistenti o addizioni volumetriche con incremento di superficie coperta (SC), o quelli derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi ad uso privato, devono garantire:
 - il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile di pertinenza, come definita dalle vigenti norme regionali, pari ad almeno il 30% della Superficie Fondiaria (SF); tale quantitativo minimo può essere raggiunto con il concorso di pavimentazioni che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche, mentre almeno il 15% della Superficie Fondiaria dovrà in ogni caso essere sistemato a prato e/o con piantumazioni, ovvero non essere interessata da alcun tipo di pavimentazione, sia pur drenante; si intende così favorire anche la velocità di assorbimento, riducendo al contempo la velocità di corrivazione delle acque piovane;
 - il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua dovrà essere evitato quando sia possibile dirigere le acque meteoriche in aree adiacenti permeabili, senza che si determinino danni dovuti a ristagno e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo, o in vasche o cisterne interrate che ritardino la cessione verso i recapiti;

- nelle aree agricole o ex agricole periurbane ogni intervento di trasformazione deve prevedere la riorganizzazione e l'adeguamento delle reti idriche scolanti; tali criteri di progettazione devono essere descritti e asseverati nei progetti di corredo ai titoli abitativi.
3. Tutti gli interventi sugli spazi scoperti e sui resedi degli edifici devono osservare le seguenti disposizioni:
- la realizzazione di parcheggi deve garantire la permeabilità delle aree più estesa possibile, attraverso la scelta di materiali e tecniche che consentano l'infiltrazione e la ritenzione e il corretto deflusso delle acque meteoriche;
 - la realizzazione dei parcheggi pubblici e dei parcheggi di relazione, di cui agli Artt. 19 e 20, deve garantire una dotazione di alberi ad alto fusto distribuiti nell'area in numero minimo di un albero ogni 80 mq. di parcheggio;
 - i nuovi spazi scoperti pavimentati, se di superficie superiore a 200 mq., dovranno essere realizzati con materiali e tecniche che consentano l'infiltrazione e la ritenzione e il corretto deflusso delle acque; sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico o ambientale;
 - i parcheggi e le zone pavimentate potenzialmente interessate dalla presenza/movimentazione/sversamento di sostanze inquinanti, dovranno essere impermeabilizzate e dotate di un sistema di fognatura integrato, con sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia, dimensionate come da disposizioni normative regionali.
4. Per nuovi comparti edificatori, i Piani Attuativi (PA) e gli Interventi da Convenzionare (IC), gli interventi di nuova edificazione diretti e per le opere pubbliche comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili superiori a 200 mq. dovrà essere previsto il totale smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili nel reticolo idrografico superficiale o, in seconda istanza, alla pubblica fognatura, comunque contenendo l'entità delle portate scaricate, se del caso con la realizzazione di vasche volano o di altri idonei accorgimenti atti a trattenere temporaneamente gli eccessi di portata meteorica (aree a verde ribassate, fosse e collettori fognari, ecc.), così da ripristinare almeno gli stessi livelli di sicurezza nel sistema di scolo esistente, garantendo un invaso non inferiore a 50 lt/mq di superficie impermeabilizzata, moltiplicato per l'effettiva variazione del coefficiente di deflusso, ipotizzando un valore per lo stato attuale pari a 0,1, contro un valore di progetto pari a 0,4 per le superfici semipermeabili e pari a 0,9 per le superfici impermeabili.

Art. 37 Alberi per la compensazione delle emissioni inquinanti

1. Gli alberi di verde pubblico e privato possono agire come veri e propri filtri biologici in grado di assorbire i principali inquinanti emessi dalle combustioni in ambito urbano (particolato PM₁₀, biossido di azoto NO₂, ozono O₃), oltre a contribuire all'assorbimento della CO₂ atmosferica e alla riduzione dell'effetto "isola di calore urbana" con la conseguente riduzione della temperatura nei mesi estivi.
2. Il P.O., al fine di prevedere una quantità di alberature idonee a garantire un corretto bilancio fra produzione di ossigeno e di anidride carbonica, individua, quale opera compensativa finalizzata a migliorare le condizioni ambientali della città, la messa a dimora di alberi di idonee specie ad alto fusto. Negli interventi che prevedono nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione e addizione volumetrica è per questo scopo fatto obbligo di piantare un numero di alberi corrispondente ai mq di superficie edificata (o edificabile) - SE, secondo la seguente tabella, che definisce il rapporto tra superficie edificata o edificabile e categorie funzionali:

residenziale	1 albero per 25 mq di SE
Industriale e artigianale	1 albero ogni 50 mq di SE
Commerciale al dettaglio	1 albero ogni 30 mq di SE
Turistico ricettiva	1 albero ogni 20 mq di SE
Direzionale e di servizio	1 albero ogni 30 mq di SE
Commerciale all'ingrosso e depositi	1 albero ogni 50 mq di SE

3. Gli alberi, da piantumare nelle aree a verde degli interventi previsti, devono corrispondere a esemplari di prima grandezza, con circonferenza da 16 a 20 cm, corrispondenti a specie spoglianti e sempreverdi da 4 a 6 anni. Nella scelta e nella messa a dimora degli alberi si deve far riferimento alle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche

specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, di materiale particolato fine e di ozono", del Piano Regionale per la Qualità dell'Aria Ambiente (D.C.R. 18 luglio 2018, n. 72), approvate con D.G.R. n.1269 del 19.11.2018. In linea generale per massimizzare gli effetti positivi le piante devono avere alcuni requisiti quali: elevata densità della chioma; longevità del fogliame; ridotta idroesigenza; bassa capacità di emissione di composti organici volatili; ridotta allergenicità del polline.

4. Possono essere previste forme di concertazione tra Amministrazione Comunale e privati proprietari di aree, per favorire interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale e per individuare aree alternative a quelle interessate dagli interventi di cui al comma 3. Tali aree saranno prioritariamente orientate a:
 - Interventi di forestazione urbana in forma estesa su aree incolte e/o degradate;
 - Formazione di fasce verdi di filtro per determinati insediamenti o infrastrutture;
 - Interventi di rafforzamento delle reti ecologiche
 - Parchi urbani e aree per il gioco e la vita all'aperto
5. Laddove si dimostri l'impossibilità di ottemperare all'obbligo di piantumazione si prevede la possibilità di monetizzare il numero di alberi da piantumare sulla base della tabella di cui al comma 3. I corrispettivi delle monetizzazioni stabiliti con deliberazione della Giunta Comunale saranno periodicamente aggiornati sulla base di quanto previsto nella medesima deliberazione. Essi devono essere utilizzati per piantumare gli alberi corrispondenti su aree pubbliche destinate a verde pubblico o aree private, tramite convenzione, esterne a quelle dell'intervento. La monetizzazione dovrà corrispondere ai costi di: fornitura e modellazione terra, fornitura e messa a dimora specie arboree (circonf. 16/20 cm) manutenzione (irrigazione, concimazione, zappatura) e garanzia di attecchimento.
6. Gli alberi per la compensazione delle emissioni inquinanti, da impiantare in relazione agli interventi di cui al comma 3, sono aggiuntivi a quelli da prevedere nei parcheggi, di cui al precedente art. 35, comma 4.

Titolo V Tutela delle componenti di rilevanza storico-paesaggistica

Art. 38 Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici

1. Gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici individuati dal PSI ai sensi dell'art. 66 della L.R. 65/2014, coincidono con le aree di pertinenza dei centri antichi e degli aggregati storici del PTC della Provincia di Arezzo e sono sottoposti a particolare normativa di tutela paesaggistica.
2. In tali aree, individuate nelle tavole del P.O. sono da conservare la tessitura e le sistemazioni agrarie tradizionali, caratterizzate dalla permanenza di associazioni culturali tradizionali (viete/ulivo/seminativi), la rete scolante, la viabilità storica, i percorsi campestri ed i sentieri, la vegetazione non colturale, al fine di mantenerne il ruolo di cintura rurale e l'elevato valore paesaggistico.
3. La nuova edificazione a destinazione agricola è ammessa per gli ampliamenti *una tantum* e per nuovi i annessi agricoli realizzabili tramite P.A.P.M.A.A. che dimostri che non è possibile o che non è opportuna una diversa localizzazione e con modalità architettoniche coerenti con gli assetti storici, anche al fine di riqualificare il paesaggio urbano di margine e senza intaccare gli elementi di maggior pregio della tessitura agraria eventualmente presente e nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:
 - a. nuovi edifici agricoli dovranno essere realizzati in contiguità con l'insediamento esistente, secondo un assetto planimetrico che porti alla costituzione di un vero e proprio nucleo edificato, permettendo il miglior uso della viabilità esistente rispettando i criteri insediativi di cui al successivo art. 89;
 - b. l'introduzione di fasce arboree tra aree edificate e spazi aperti deve essere coerente al contesto e rafforzare il sistema eco-ambientale.
4. È ammessa collocazione di nuovi annessi e manufatti amatoriali, di cui al successivo art. 90, che dovrà essere finalizzata a minimizzarne la visibilità e l'esposizione dalla campagna circostante e garantire il rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - intervenire anche al fine di riqualificare il paesaggio urbano di margine e senza intaccare gli elementi di maggior pregio, di cui al precedente comma 3;
 - introdurre fasce arboree arbustive tra aree edificate e spazi aperti, anche al fine di rafforzare il sistema eco-ambientale.
5. Nelle aree di pertinenza dei centri antichi e degli aggregati storici non è comunque consentito realizzare:
 - nuovi edifici per abitazioni rurali se non nei centri aziendali esistenti;
 - nuovi annessi per attività da parte di aziende che non raggiungono i requisiti minimi per il programma aziendale o non collegabili alle superfici minime fondiari da coltivare;
 - impianti solari termici e fotovoltaici in posizioni tali da alterare la percezione dello stesso centro o aggregato; in ogni caso non sono ammessi gli impianti agrivoltaici e quelli a terra che non siano per autoconsumo;
 - nuove recinzioni in riferimento all'area di resede dei complessi edilizi, disciplinate al successivo art. 80, mentre nel rispetto delle condizioni del successivo art. 94 sono sempre consentite quelle strettamente funzionali all'attività delle aziende agricole.
6. Sono inoltre prescritti la conservazione integrale, il recupero e la ricostruzione delle sistemazioni agrarie esistenti a terrazzi e ciglioni, con possibilità, in caso di grave degrado o manifesta impossibilità ad eseguire le lavorazioni agricole in sicurezza, di sviluppare tipi di sistemazione diversi, purché funzionalmente efficaci e paesaggisticamente compatibili; dovrà altresì essere salvaguardata e valorizzata la presenza di eventuali sistemazioni culturali tradizionali (es. filari di gelsi, di vite arborata, alberi isolati). Detti interventi di miglioramento e ripristino saranno considerati interventi di miglioramento ambientale ai fini della redazione dei P.A.P.M.A.A.

Commentato [MOU3]:

Art. 39 Aree di tutela delle Ville e degli edifici specialistici

1. Le aree di tutela delle Ville e degli edifici specialistici, come individuati dal PSI, coincidono con le aree sottoposte dal PTC della Provincia di Arezzo a particolare normativa di tutela paesaggistica.
2. In tali aree sono da conservare la tessitura e le sistemazioni agrarie tradizionali, la rete scolante, la viabilità storica, i percorsi campestri ed i sentieri, la vegetazione non colturale, al fine di mantenerne il ruolo di cintura rurale e l'elevato valore paesaggistico.

3. La nuova edificazione a destinazione agricola è ammessa per gli ampliamenti *una tantum* e per nuovi annessi agricoli realizzabili tramite P.A.P.M.A.A. che dimostri che non è possibile o che non è opportuna una diversa localizzazione, attraverso la presentazione di congrua documentazione analitica e progettuale contenente:
 - analisi e valutazione storico-morfologica del complesso edilizio e delle sue varie parti costruite, del giardino formale, degli spazi aperti e degli elementi progettati (pomario, orto, barco, viali alberati, ecc.), nonché degli spazi agricoli più direttamente connessi con la villa o con l'edificio specialistico, da estendere, quantomeno, all'unità fondiaria comprendente la villa/edificio specialistico stesso, se minore dell'area di pertinenza;
 - definizione degli ambiti da tutelare, restaurare o ripristinare ed individuazione dell'area di intervento a minore impatto percettivo e con i minori effetti di alterazione rispetto al complesso edilizio;
 - simulazioni prospettiche delle alternative;
 - modalità architettoniche coerenti con il complesso edilizio e con gli spazi di pertinenza;
 - valutazione con verifica di compatibilità architettonica e paesistica, in relazione alla formazione di nuovi annessi agricoli, sulla base di quanto disposto dal PTCP
4. Sono altresì ammissibili i nuovi annessi e manufatti che non richiedono P.A.P.M.A.A., di cui al successivo art. 86, la collocazione dei quali dovrà comunque essere oggetto di adeguate valutazioni per minimizzarne la visibilità e l'esposizione dalla campagna circostante. Laddove siano presenti edifici o manufatti sottoutilizzati o dismessi, privi di valore storico, oppure porzioni di complessi – un tempo a servizio dell'agricoltura – comunque privi d'interesse tipologico-documentale, si dovrà procedere prioritariamente al loro recupero o al loro ampliamento.
5. Nelle aree di tutela delle Ville e degli edifici specialistici non è comunque consentito realizzare:
 - nuovi edifici per abitazioni rurali;
 - nuove attività e strutture per l'ospitalità in spazi aperti (agricampeggio e agrisosta camper);
 - nuovi annessi per attività da parte di aziende che non raggiungono i requisiti minimi per il programma aziendale o non collegabili alle superfici minime fondiari da coltivare;
 - manufatti di supporto alla rete escursionistica e per esigenze venatorie, di cui ai successivi artt. 92 e 93;
 - manufatti amatoriali, di cui al successivo art. 90 e art. 91;
 - impianti solari termici e fotovoltaici nella stretta pertinenza della villa o edificio specialistico e in posizioni tali da alterare la percezione dello stesso; in ogni caso non sono ammessi gli agrivoltaici e quelli a terra che non siano per autoconsumo;
 - nuove recinzioni in riferimento all'area di resede dei complessi edilizi, disciplinate al successivo art. 80, mentre nel rispetto delle condizioni del successivo art. 94 sono sempre consentite quelle strettamente funzionali all'attività delle aziende agricole;
 - strutture a tunnel e telonate in genere e manufatti prefabbricati, di cui al successivo art. 88.
6. Sono inoltre prescritti la conservazione integrale, il recupero e la ricostruzione delle sistemazioni agrarie esistenti a terrazzi e cigli, con possibilità, in caso di grave degrado o manifesta impossibilità ad eseguire le lavorazioni agricole in sicurezza, di sviluppare tipi di sistemazione diversi, purché funzionalmente efficaci e paesaggisticamente compatibili; dovrà altresì essere salvaguardata e valorizzata la presenza di eventuali sistemazioni culturali tradizionali (es. filari di gelsi, di vite arborata, alberi isolati). Detti interventi di miglioramento e ripristino saranno considerati interventi di miglioramento ambientale ai fini della redazione dei P.A.P.M.A.A.
7. In presenza di spazi unitari, quali aie o corti rurali, è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni o altre separazioni che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi. L'eventuale realizzazione di nuove recinzioni dei resede, nel rispetto delle condizioni dell'art. 80 delle presenti Norme e di manufatti pertinenziali, laddove consentiti, dovrà preservare i caratteri del contesto rurale e non introdurre elementi propri del paesaggio urbano, né chiudere la viabilità, anche poderale esistente, salvaguardando per tutti gli interventi ammessi le vedute dagli assi viari esistenti e dagli eventuali punti panoramici.

Art. 39bis Progetto di Paesaggio “Leopoldine in Val di Chiana”

1. Il P.O recepisce e implementa il Progetto di Paesaggio delle “Leopoldine in Val di Chiana”, approvato con D.C.R n. 13 del 25 febbraio 2020, assumendone gli obiettivi e declinandone le direttive in disposizioni specifiche. Il paesaggio delle “Leopoldine” si struttura sul sistema delle ville, delle fattorie, delle case coloniche e dei sistemi dei poderi, caratterizzato dalla regolarità della maglia agraria e della viabilità di impianto storico ad essa collegata, con particolare riferimento agli “stradoni” che qualificano e definiscono i rapporti di intervisibilità del patrimonio insediativo, per i quali valgono le disposizioni di cui al successivo art. 40 - per le tratte stradali di valore paesistico-percettivo - e di cui al precedente art. 21- per la rete della mobilità lenta e di fruizione del paesaggio.

2. Il P.O., attribuisce agli edifici, complessi edilizi e aree di pertinenza in esso ricompresi, individuati nelle tavole “Tutele paesaggistiche” e nelle Schede/edifici contenute nell’Allegato 1 alle presenti Norme, le discipline di intervento t1, t2, e t3, con le quali regola gli interventi e le opere consentiti. Per tali edifici e complessi edilizi valgono inoltre le seguenti ulteriori specifiche disposizioni, che comunque, laddove gli edifici siano sottoposti alle discipline di intervento t2 e t3, prevalgono su quelle di cui ai precedenti articoli 24 e 25:
- ampliamenti delle aperture esistenti privilegiando i fronti già manomessi, la dove ciò si renda indispensabile per finalità igienico sanitarie motivate da necessità funzionali. Tali interventi dovranno essere realizzati mantenendo il maschio murario inalterato e a condizione che siano salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio e purché diano luogo ad una soluzione coerente con la tipologia edilizia e secondo moduli di partitura analoghi a quelli dello stesso edificio;
 - sulle facciate sono consentite limitate modifiche alla forometria della zona adibita originariamente alla produzione (si tratta solitamente delle aperture rettangolari degli spazi a piano terra adibiti a stalle, magazzino, ecc., che non permettono di ottemperare al rapporto illuminante sanitario);
 - all'interno dell'involucro edilizio possono essere introdotti nuovi elementi quali vani scala, vani ascensore, vani tecnici, ecc.. In ogni caso gli stessi devono essere resi espliciti e non devono alterare la lettura compositiva originaria;
 - per la finitura esterna dei paramenti murari e dei serramenti sono consentite esclusivamente modalità di intervento che mantengano il valore materico della originaria configurazione, mediante utilizzo di elementi, tecniche e materiali identici o compatibili con quelli originari o storicizzati; i colori delle facciate devono essere presi dalla gamma originaria (con i colori della terra) e anche l'eventuale asportazione dell'intonaco è consentita solo ed esclusivamente per ricondurre l'edificio alla configurazione originaria;
 - edifici annessi o per i volumi incongrui operazione di demolizione/ricostruzione deve rappresentare l'occasione per ripristinare l'originario rapporto morfologico tra vuoti e pieni, tra elementi costruiti e spazio aperto. I nuovi organismi devono essere il più possibile compatti, senza elementi aggettanti, con tetto a falde con coppi e tegole tradizionali.
3. Il progetto di recupero dei complessi edilizi delle Leopoldine deve essere comprensivo delle sistemazioni esterne degli spazi pertinenziali. Gli interventi negli spazi pertinenziali sono finalizzati alla conservazione ed al miglioramento dei caratteri tipologici degli spazi scoperti (aie, giardini, resede, ecc.), recuperando i materiali e gli elementi funzionali tradizionali (pavimentazioni, pozzi, ecc.). Non è in ogni caso consentito frazionare gli spazi di pertinenza e non devono essere create barriere tipo recinzioni incongrue che ostacolano il rapporto percettivo vuoto-pieno, terreno-edificio, mentre i viali di accesso devono essere mantenuti in terra battuta. Le aree di pertinenza degli edifici e dei complessi edilizi devono essere armonizzate con le adiacenti aree coltivate, ripristinando laddove possibile gli elementi del paesaggio anche con funzione di filtro e separazione. Laddove il P.O. attribuisce la disciplina di intervento t3, la ricostruzione nelle aree di pertinenza di eventuali edifici secondari (accessori) privi di valore storico testimoniale e di eventuali volumetrie incongrue da demolire deve essere fatta oggetto di un Progetto Unitario Convenzionato orientato anche alla valorizzazione degli edifici principali storici. Valgono inoltre le prescrizioni di cui al successivo art. 81, ad eccezione che per la realizzazione di tettoie, che negli spazi di pertinenza delle Leopoldine non sono consentite.
4. Negli edifici e complessi edilizi identificati dal Progetto di Paesaggio delle Leopoldine in Val di Chiana, oltre alle attività agricole sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso
- a. residenziale: in ogni fabbricato non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie utile (Su) minore di mq. 80 per l'edificio principale e di mq. 70 per gli edifici originariamente annessi agricoli e si dovranno sempre rispettare le condizioni di cui al comma 5 del successivo art. 80, che prescrive il mantenimento di adeguati spazi accessori;
 - b. artigianato di servizio (b3), con attività tipiche e compatibili e relativi spazi per la vendita;
 - c. attività di somministrazione alimenti e bevande, di tipo c2;
 - d. attività turistico-ricettive (d);
 - e. attività direzionali e di servizio (e);
 - f. attrezzature di servizio pubbliche (s).
5. All'interno degli spazi di pertinenza degli edifici e complessi edilizi delle Leopoldine è vietata la nuova edificazione, fatta salva la possibilità di realizzare nuovi annessi agricoli, comunque mediante PAPMAA che dimostri l'impossibilità di una diversa collocazione all'esterno delle stesse, e inoltre si dovranno tutelare:
- la configurazione originaria o comunque storicizzata degli spazi aperti (percorsi interni, manufatti accessori, aie e sistema del verde);
 - i rapporti di gerarchia;

- le visuali prospettiche.
6. Per gli edifici e complessi delle Leopoldine in Val di Chiana valgono le disposizioni di cui al successivo art. 84, che consentono il ripristino di edifici o parti di edifici diruti aventi valore storico-testimoniale. Per le Leopoldine in particolare si consente la possibilità di ripristino anche a fronte della mancanza fisica dei connotati essenziali di un edificio. Tale mancanza può essere superata nei casi in cui sia possibile l'accertamento della originaria consistenza e configurazione dell'edificio attraverso idonea documentazione storica, grafica e/o fotografica atta ad identificare inequivocabilmente l'esatta ubicazione dell'edificio o di parte di esso. In particolare, tale documentazione deve poter consentire di stabilire i dati essenziali della sagoma, del volume e della superficie, ancorché risultino oggettivamente verificabili sulla base delle planimetrie e degli elaborati grafici e fotografici in possesso del Comune o di altri enti (e riferite ad un tempo precedente alla demolizione dell'edificio o parte di esso) e delle misurazioni ancora eseguibili sulla struttura rimasta integra (muri perimetrali ed area di sedime occupata dalla costruzione).
 7. Ulteriori disposizioni per l'ambito di applicazione del progetto di paesaggio "Leopoldine in Val di Chiana" vengono dettate ai successivi artt. 66, 74 e 85, in particolare orientate ai Programmi Aziendali.
 8. Le prescrizioni di cui alle NTA del Progetto di Paesaggio "Leopoldine in Val di Chiana", integrano le presenti norme.

Art. 40 Strade di valore paesistico-percettivo

1. Le strade di valore paesistico-percettivo, come individuate dal PSI, in conformità con il PTCP della Provincia di Arezzo, costituiscono un patrimonio da tutelare nella sua integrità e consistenza e da mantenere in condizioni di fruibilità, garantendone l'accessibilità. La localizzazione dei tratti della viabilità principale e delle aree agricole contermini alle strade di valore paesistico-percettivo è riportata nelle Tavole di progetto del PO in scala 1:10.000.
2. Gli interventi che interessano la viabilità minore sono ammessi a condizione che:
 - non alterino o compromettano i tracciati nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica o per la sicurezza della circolazione), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e utilizzando per la messa in sicurezza tecniche di ingegneria naturalistica; dovranno in particolare essere evitati circonvallazioni ed innesti (comprese le rotonde) che ne alterino gli elementi di valore ed i caratteri strutturali/tipologici, nonché le relazioni storiche funzionali tra i tracciati; potranno essere previste, in caso di necessità, apposite piazzole di scambio;
 - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;
 - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale.

La segnaletica e i corredi agli impianti stradali dovranno essere congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica minore, garantendo l'integrità percettiva delle eventuali visuali panoramiche. In particolare, la cartellonistica per le aree di sosta poste lungo il Sentiero della Bonifica, dovrà integrare quella già presente ed essere realizzata in accordo con quanto previsto dagli "INDIRIZZI TECNICI PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E GESTIONE DEL SISTEMA INTEGRATO DEI PERCORSI CICLABILI DELL'ARNO E DEL SENTIERO DELLA BONIFICA", approvati con DGR n. 938 del 06-10-2015.

3. Nel caso di tratti di strade bianche gli interventi di manutenzione devono avvenire con l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali e coerenti con la preesistenza. Sono ammesse tecniche nuove purché non alterino l'aspetto consolidato delle strade di campagna e purché mantengano la permeabilità dei suoli o, in relazione alla sua eventuale riduzione, realizzino opere per la regimazione delle acque piovane e per il loro recupero.

Sono consentiti interventi di pavimentazione di modesta entità nei seguenti casi:

- in prossimità delle abitazioni, al fine di evitare il sollevamento di polveri;
- in presenza di pendenze molto elevate;
- ove strettamente necessario per la sicurezza del transito.

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

4. Nei punti di particolare rilievo per panoramicità dovranno essere accuratamente tutelate le aperture visuali, evitando la realizzazione di opere che le ostacolano e verificando che la segnaletica e i corredi agli impianti stradali, compresi gli accessi e le sistemazioni lungo strada, non interferiscano negativamente con l'integrità percettiva delle visuali. Nelle aree contermini alle strade di valore paesistico-percettivo, individuate nelle tavole in scala 1:10.000 del PO:

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

Art. 41 Tessiture agrarie di pregio (colture tradizionali a maglia fitta – oliveti terrazzati – aree agricole tradizionali e pascoli con elevata dotazione ecologica)

1. Le tessiture agrarie di pregio rappresentano quelle parti del paesaggio agrario meglio conservate o meno alterate rispetto alle forme storiche di riconosciuto valore. Esse sono rappresentate dal complesso di sistemazioni idraulico agrarie e impianti arborei rimasti integri fino al termine della mezzadria e oggi ancora rilevabili, talvolta in abbandono, soprattutto in prossimità del territorio urbanizzato. Tra le tessiture di pregio individuate dal PSI, la più rappresentata nel territorio si Castiglion Fiorentino e meritevole di tutela è quella degli oliveti terrazzati, tipica delle aree collinari, ma anche alle colture tradizionali a maglia fitta e del promiscuo e alle aree agricole tradizionali e pascoli con elevata dotazione ecologica è riconosciuto un ruolo multifunzionale (paesaggistico, protettivo, ecosistemico, ...), che deve essere salvaguardato.
2. Le sistemazioni agrarie tradizionali e la vegetazione non colturale, nelle diverse forme in cui costituisce tessitura agraria di pregio, in conformità al PIT-PPR dovranno essere tutelate garantendo:
 - il mantenimento della rete della viabilità campestre e la vegetazione tradizionale in tutte le forme che segnano il paesaggio (filari, siepi, alberature isolate, a gruppi, vegetazione riparia, ecc.), anche attraverso operazioni di ripristino, sostituzione e integrazione;
 - la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e la capacità di invaso della rete scolante;
 - il ripristino non solo a fini colturali ma anche paesaggistici e di contrasto al dissesto idrogeologico in contesti non legati all'uso agricolo dei suoli.
3. Le sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, muri di contenimento lungo le strade), indipendentemente dalla loro collocazione ed anche se non censite specificamente dal P.O., sono da conservare integralmente, anche attraverso il risarcimento nelle parti crollate, fatta salva la possibilità, nei casi di crolli totali, di realizzare soluzioni diverse purché compatibili, sia per le tecniche costruttive, che per i materiali impiegati, ma comunque di pari o maggiore efficacia sul piano della difesa del suolo e della regimazione delle acque.
4. Nella progettazione di interventi di miglioramento agricolo ambientale e paesaggistico si procede al censimento delle tessiture agrarie di pregio proponendone il ripristino e la manutenzione, recependo anche gli indirizzi previsti per gli ecosistemi agropastorali del PIT-PPR.

Titolo VI Tutele paesaggistiche sovraordinate

Art. 42 Le aree tutelate per legge

1. Sono aree tutelate per legge quelle definite all'art. 142, comma 1, del D.lgs. 42/2004 (Codice), e sono quindi assoggettate alle discipline di cui all'Allegato 8B del PIT-PPR e sottoposte a tutela paesaggistica. Nei commi che seguono sono elencate le aree tutelate per legge che interessano di Comune di [Castiglion Fiorentino](#).
2. Nel caso di **territori contermini ai laghi** compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia anche con riferimento ai territori elevati sui laghi (art. 142, comma 1, lett. b del Codice), si devono osservare le discipline di cui all'art. 7 dell'Allegato 8B del PIT-PPR.
3. Nel caso di fiumi, torrenti e **corsi d'acqua** iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 e **relative sponde o piedi degli argini** per una fascia di 150 ml. ciascuna (art. 142, comma 1, lett. c del Codice), si devono osservare le discipline di cui all'art. 8 dell'Allegato 8B del PIT-PPR.
4. Nel caso di **territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e sottoposti a vincolo di rimboschimento**, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6, del D.lgs. 227/ 2001, si devono osservare le discipline di cui all'art. 12 dell'Allegato 8B del PIT-PPR.
5. Nel caso di **zone di interesse archeologico**, si devono osservare discipline di cui all'art. 15 dell'Allegato 8B del PIT-PPR.

Art. 43 Intorno territoriale dei centri storici di Castiglion Fiorentino e Montecchio

1. L'intorno territoriale dei centri storici di Castiglion Fiorentino e di Montecchio, riconosciuti come aree di notevole interesse pubblico (identificati come *Zona panoramica, sita nel comune di Castiglion Fiorentino* - ID 90021 - D.M. 29/10/1965; G.U. 303 del 1965 e *Zona sita nel territorio del comune di Castiglion Fiorentino, costituita dal Castello di Montecchio e zona limitrofa* ID 90022 - D.M. 06/11/1965; G.U. 307 del 1965), individuato dal PSI ai sensi dell'art. 4, comma 2, lett. c) della Disciplina dei beni paesaggistici del PIT/PPR, Elaborato 8B, corrisponde alle aree legate ad essi da strette e reciproche relazioni morfologiche, percettive e funzionali e il cui assetto, nelle sue componenti idro-geo-morfologiche, ecosistemiche, vegetazionali e insediative, è fondamentale per il mantenimento degli elevati valori paesaggistici e per la stessa valorizzazione del patrimonio insediativo storico.
2. Per le aree di cui al comma 1 si deve garantire la permanenza delle funzioni agricole e pertanto sono considerate compatibili:
 - attività agricole anche a livello amatoriale idonee al contesto, con esclusione di attività non idonee sotto il profilo igienico-sanitario e/o di disturbo per la quiete pubblica, quali ad esempio gli allevamenti e l'attività cinotecnica;
 - percorsi pubblici attrezzati;
 - verde attrezzato per attività ludiche;
 - verde privato di pertinenza dell'edificato.
3. In tali aree, ai sensi dell'art. 15 della Disciplina di Piano del PIT-PPR, sono da conservare le sistemazioni idraulico agrarie tradizionali, la rete scolante, le tessiture agrarie di valore storico testimoniale la viabilità e le testimonianze storiche, i percorsi campestri ed i sentieri, la rete ecologica, siepi e filari, nuclei arborati e le formazioni vegetali di interesse paesaggistico.
4. La collocazione di nuovi annessi e manufatti amatoriali, di cui ai successivi artt. 91 e 92, dovrà essere finalizzata a minimizzarne la visibilità e l'esposizione dalla campagna circostante e garantire il rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - intervenire anche al fine di riqualificare il paesaggio urbano di margine e senza intaccare gli elementi di maggior pregio, di cui al precedente comma 3;
 - introdurre fasce arboreo arbustive tra aree edificate e spazi aperti, anche al fine di rafforzare il sistema eco-ambientale.
5. Nell'intorno territoriale dei centri storici principali non è comunque consentito realizzare:
 - nuovi edifici per abitazioni rurali;
 - nuovi annessi per attività da parte di aziende che non raggiungono i requisiti minimi per il programma aziendale o non collegabili alle superfici minime fondiari da coltivare;
 - impianti solari termici e fotovoltaici e in posizioni tali da alterare la percezione dello stesso; in ogni caso non sono ammessi gli impianti agrivoltaici e quelli a terra che non siano per autoconsumo;

- nuove recinzioni in riferimento all'area di resede dei complessi edilizi, disciplinate al successivo art. 80, mentre nel rispetto delle condizioni del successivo art. 94 sono sempre consentite quelle strettamente funzionali all'attività delle aziende agricole.

Art. 44 I beni immobili con provvedimento di tutela ai sensi dell'art. 13 D.Lgs. 42/2004 e relative aree di pertinenza paesaggistica

1. Le Tavole del P.O., in scala 1:2.000, individuano con il proprio codice identificativo, tutti i beni immobili destinati di provvedimenti di tutela ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 42/2004 (Codice Beni Culturali) e il loro intorno territoriale, come previsto ai sensi dell'art. 4, comma 2 dell'elaborato 8B del PIT-PPR.
2. Per le aree di pertinenza, ovvero gli intorno territoriali dei beni immobili culturali di cui al comma 1 i piani aziendali e gli eventuali interventi diretti dovranno:
 - mantenere i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-documentale, garantendo la continuità e la percorribilità della viabilità interpodereale e la coerenza degli eventuali nuovi tratti viari con il contesto paesaggistico (tracciati, caratteristiche geometriche, finitura, opere d'arte, equipaggiamento vegetale);
 - tutelare le tradizionali sistemazioni del suolo, la rete scolante, i manufatti minori tradizionali, garantendo la piena fruizione del paesaggio;
 - prevedere sistemazioni ambientali qualificate, rispettose dei caratteri tradizionali del contesto e valorizzando le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali esistenti, anche residuali e aumentandone semmai l'equipaggiamento vegetale (siepi, filari, alberi isolati, ecc.); per l'introduzione di specie vegetali, si dovrà tenere conto delle relazioni paesaggistiche presenti, dimostrando la coerenza al contesto storico-culturale e a quello ecologico;
 - evitare i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente e l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli;
 - evitare o limitare l'uso di recinzioni che comunque non devono introdurre caratteri impropri al contesto rurale circostante e definire soluzioni coerenti anche per il sistema delle pertinenze degli edifici rurali eventualmente presenti;
 - garantire che i sistemi di illuminazione contengano l'inquinamento luminoso e, ferme restando le norme sulla sicurezza stradale, garantiscano la compatibilità con il contesto evitando, in particolare, l'esaltazione scenografica di singoli edifici e/o elementi a favore di una luce diffusa e soffusa.
3. Il P.O. non identifica gli edifici ed i complessi edilizi con più di settanta anni appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fini di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti. Tali edifici e complessi edilizi, anche laddove non sia intervenuta la verifica di sussistenza ex comma 2 dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004, sono sottoposti alle disposizioni della Parte II dello stesso decreto.

Art. 45 Potenzialità archeologiche

1. In tutto il territorio comunale ogni azione di trasformazione, sia connessa ad interventi urbanistico-edilizi, sia che attenga alle sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico, è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte di natura archeologica.
Come previsto dalle norme sovraordinate (art. 90 e ss. del D.Lgs. 42/2004, artt. 822, 823 e 826 del Codice Civile, art. 733 del Codice Penale), qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza competente, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. L'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche nell'area di intervento può comportare l'imposizione di varianti al progetto nonché l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela.

Titolo VII Fattibilità geologica, idraulica e sismica

Art. 46 Condizioni di Fattibilità degli interventi

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

Art. 47 Criteri e Condizioni di Fattibilità in relazione agli aspetti geologici

1. La fattibilità degli interventi previsti e/o ammessi dal Piano Operativo è espressa sulla base di quanto previsto al paragrafo 3 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020 e sui contenuti del Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Cortona, Castiglion fiorentino e Foiano della Chiana.
2. I criteri, condizionamenti e prescrizioni per la realizzazione degli interventi sono riportati in estratti in formato A3 in scala 1:2.000, in coerenza con le relative tavole urbanistiche, accanto alla scheda di fattibilità che riassume le prescrizioni i vincoli e condizionamenti per l'attuazione dell'intervento.

Le schede relative agli interventi previsti nel Piano Operativo, riportano la collocazione di ciascun intervento in esame per estratto cartografico con le indicazioni riguardanti il perimetro delle zone oggetto di pianificazione e relativi "ambiti di trasformazione", la sigla identificativa del comparto oggetto della "scheda", oltre alle attribuzioni delle classi di pericolosità geologica, sismica ed idraulica dell'intervento. Le indicazioni dettagliate relative alle destinazioni d'uso previste nelle rispettive schede sono raccolte nelle norme tecniche urbanistiche in cui sono raccolti tutti i dati di previsione.

3. I criteri di fattibilità in relazione agli aspetti sismici sono stati individuati sulla base delle pericolosità del quadro conoscitivo, nel quale sono stati recepiti anche gli studi di microzonazione sismica effettuati per il Comune nell'ambito del Piano Strutturale Intercomunale (Microzonazione Sismica MS1, MS2 e MS3), che hanno portato alla mappatura del fattore di amplificazione sismica susui centri abitati maggiori.
4. I criteri di fattibilità in relazione agli aspetti idraulici sono stati individuati sulla base delle pericolosità del quadro conoscitivo, sulla quale il Genio Civile si è espresso favorevolmente e l'Autorità di bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale ha chiesto di modificare il PGRA solo a seguito della conclusione degli studi idraulici sul Canale Maestro della Chiana.

Per quanto riguarda i soli aspetti idraulici che evidenziano elevate criticità, nelle schede viene richiamato il documento D03 Relazione Idrologico Idraulica.

5. I criteri di fattibilità degli interventi ordinari relativi al patrimonio edilizio esistente ed alle infrastrutture, che non siano soggetti alla disciplina di cui alla Parte 5 delle presenti norme, devono essere definiti, secondo quanto disposto al paragrafo 3 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020 sulla base delle pericolosità del Piano Strutturale. Per edifici e/o infrastrutture ricadenti in classi di pericolosità differenti deve essere considerata quella più severa o comunque quella finalizzata ad ottenere condizioni maggiormente cautelative.
6. Per gli interventi che trovano attuazione attraverso gli strumenti urbanistici attuativi, i criteri di fattibilità devono essere ridefiniti sulla base di considerazioni di maggior dettaglio derivanti da appositi studi (campagne di indagini geognostiche mirate alla situazione sitospecifica, modellazioni idrauliche sulla base della proposta progettuale, ecc). Le limitazioni ed i condizionamenti individuati si aggiungono e non sostituiscono quelli determinati dalle normative di settore.

7. Su tutto il territorio comunale sono consentiti interventi funzionali a ridurre il livello di pericolosità territoriale e conseguentemente a rivalutare la possibilità di modifica dei criteri di fattibilità a condizione che non aggravino la condizione delle aree contermini o comunque correlate.
8. Le prescrizioni relative ai criteri di fattibilità sono state schematizzate e distinte in relazione ai 3 aspetti: geologico, idraulico e sismico.

Art. 48 Criteri e Condizioni di Fattibilità in relazione agli aspetti geologici

1. I criteri di fattibilità geologica, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni ad esse correlate sono quelle derivanti dalla disciplina di cui al paragrafo 3.2 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020 e pertanto in questo caso tengono conto della classificazione del territorio in relazione alla pericolosità geologica.
2. L'attribuzione delle classi di pericolosità geologica è avvenuta in conformità con le definizioni di cui al punto C.1) dell'allegato A del regolamento regionale 5R e risulta coerente con la pericolosità di PAI del bacino Arno (AdB) e del PAI del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale Distrettuale (ADBDA).
3. *Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica molto elevata G4.*

Gli interventi di seguito descritti sono ammissibili nel rispetto dei criteri stabiliti al paragrafo 3.2.1 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020 e nel rispetto dei criteri, prescrizioni ed indicazioni dettate dalla pianificazione di bacino (art. 10 delle Norme di Piano ed Allegati del PAI Arno).

La fattibilità degli interventi che interessano:

- la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente;
- gli incrementi di superficie coperta e/o di volume;
- la ristrutturazione edilizia, anche a carattere conservativo con mutamento di destinazione d'uso;
- l'ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete;

è subordinata alla verifica del non aggravio delle condizioni di stabilità del versante e di rischio per la pubblica incolumità. Tali valutazioni/verifiche devono essere supportate e definite sulla base di indagini geologiche, geognostiche e geofisiche realizzate in funzione della rilevanza dell'opera, del suo sviluppo planimetrico, della complessità geologico-tecnica del sito e delle caratteristiche del dissesto attivo in atto.

La fattibilità degli interventi di nuova costruzione o la realizzazione di nuove infrastrutture a sviluppo lineare o a rete, oltre a rispettare i criteri generali previsti dalla pianificazione di bacino e dalle norme di settore, è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza e relativi sistemi di monitoraggio tesi alla riduzione della pericolosità e/o alla mitigazione del rischio.

Gli interventi di messa in sicurezza devono essere individuati e dimensionati ai sensi del paragrafo 3.2.1 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020 e devono essere tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

4. *Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica elevata G3.*

Gli interventi di seguito descritti sono ammissibili nel rispetto dei criteri stabiliti al paragrafo 3.2.2 dell'allegato A al DPGR n. 5/R/2020 e nel rispetto dei criteri, prescrizioni ed indicazioni dettate dalla pianificazione di bacino (art. 11 delle Norme di Piano ed Allegati del PAI Arno).

La fattibilità degli interventi di nuova costruzione o la realizzazione di nuove infrastrutture a sviluppo lineare o a rete, la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente, gli incrementi di superficie coperta e/o di volume, la ristrutturazione edilizia anche a carattere conservativo con mutamento di destinazione d'uso e l'ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete; è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, finalizzati alla verifica delle condizioni di stabilità, da effettuarsi in fase di pianificazione attuativa o di presentazione di progetto per il rilascio del titolo abilitativo.

Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, la fattibilità degli interventi è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza ed eventuali relativi sistemi di monitoraggio, tesi a verificare l'efficacia degli stessi.

Gli interventi di messa in sicurezza devono essere individuati e dimensionati sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e devono essere tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

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

5. *Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica media G2.*

Gli interventi di seguito descritti sono ammissibili nel rispetto dei criteri stabiliti al paragrafo 3.2.3 dell'allegato A al DPGR n. 5/R/2020 e nel rispetto dei criteri, prescrizioni ed indicazioni dettate dalla pianificazione di bacino (art. 12 delle Norme di Piano ed Allegati del PAI Arno).

La fattibilità degli interventi di nuova costruzione (ai sensi della LR 41/2018), nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente, incrementi di superficie coperta e/o di volume, ristrutturazione edilizia, anche a carattere conservativo con mutamento di destinazione d'uso e ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete, è condizionata alle risultanze di specifiche indagini geologiche, geognostiche e geofisiche da eseguirsi in fase progettuale, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

6. *Fattibilità in aree classificate a pericolosità geologica bassa G1.*

Sono consentite tutte le tipologie di intervento, fatto salvo quanto contenuto nelle relative normative di carattere nazionale e regionale.

Art. 49 Criteri e Condizioni di Fattibilità in relazione al rischio di alluvioni

1. *Criteri di fattibilità in relazione al rischio di alluvioni.*

I criteri di fattibilità idraulica, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni ad esse correlate sono quelle derivanti dalla disciplina di cui al paragrafo 3.3 dell'allegato A al DPGR 5/R/2020 e pertanto in questo caso tengono conto della classificazione del territorio in relazione alla pericolosità idraulica, subordinatamente alle prescrizioni ed indicazioni dettate dalla disciplina del Piano di Gestione Rischio Alluvioni dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

Le perimetrazioni delle aree a pericolosità d'alluvione sono state eseguite sulla base dei risultati delle modellazioni descritte nella relazione idraulica di supporto al Piano Strutturale Intercomunale, nel seguente modo (art. 2 LR 41/2018):

- aree a pericolosità d'alluvione frequente (per $Tr \leq 30$ anni) - P3
- aree a pericolosità d'alluvione poco frequente ($30 < Tr \leq 200$ anni) - P2
- aree a pericolosità d'alluvione rara o di estrema intensità ($200 < Tr \leq 500$ anni) - P1

Nella tabella seguente sono correlate le definizioni fra le classi di pericolosità in funzione degli eventi alluvionali e le relative discipline di Piano di Gestione Rischio Alluvioni, L.R.41/2018 e regolamento regionale 5R con la sintetica identificazione della classificazione espressa in forma numerica e descrittiva, nei vari disposti normativi di riferimento correlati a tempi di ritorno prefissati.

PGRA	LR 41/2018	Reg. attuazione 5/R
pericolosità d'alluvione bassa (P1)	-	aree a pericolosità per alluvioni rare o di estrema intensità (P1)
pericolosità d'alluvione media (P2)	aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti	aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2)
pericolosità d'alluvione elevata (P3)	aree a pericolosità per alluvioni frequenti	aree a pericolosità per alluvioni frequenti (P3)

L'attuazione degli interventi è sempre subordinata alle prescrizioni contenute nella LR41/2018 "Disposizioni in materia di rischio da alluvioni", ancorché al rispetto dei criteri, prescrizioni ed indicazioni dettate dalla disciplina del Piano di Gestione Rischio Alluvioni dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

Fattibilità in aree non soggette a rischio alluvioni. Ad interventi e previsioni esterni ad aree classificate a pericolosità da alluvioni non si attribuiscono prescrizioni specifiche per il conseguimento del titolo abilitativo, salvo opportune indicazioni di misure per il riordino o ripristino del drenaggio superficiale.

Fattibilità in aree presidiate da sistemi arginali non soggette a rischio alluvioni. Nelle aree presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle alluvioni, così come definite nella LR 41/2018 art. 2 lettera s, per gli interventi di nuova costruzione sono previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del Piano di Protezione Civile Comunale. A tal fine il Comune, entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo, aggiorna il relativo piano e lo trasmette alla struttura regionale competente.

Art. 50 Criteri e Condizioni di Fattibilità in relazione agli aspetti sismici

1. Criteri di fattibilità in relazione agli aspetti sismici.

I criteri di fattibilità sismica, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni ad esse correlate sono quelle derivanti dalla disciplina di cui al paragrafo 3.6 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020, e pertanto in questo caso tengono conto della classificazione del territorio in relazione alla pericolosità sismica.

Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica S4. Nelle zone classificate a pericolosità sismica S4, si applicano le condizioni di fattibilità previste al paragrafo 3.6 dell'Allegato A al DPGR 5/R/2020. Tutti gli interventi consentiti, indipendentemente dalla modalità attuativa (PA, PUC, ecc), devono essere sottoposti a studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, commisurati alla tipologia dell'opera e alla rilevanza dell'intervento, per la predisposizione di verifiche di stabilità del versante che tengano conto dell'azione sismica in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica. La fattibilità degli interventi di nuova costruzione in aree di instabilità di versante attive, è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza, secondo quanto stabilito al paragrafo 3.2.1, lettera a dell'allegato A del DPGR 5/R/2020. La fattibilità degli interventi che interessano la nuova costruzione previa demolizione del patrimonio edilizio esistente; gli incrementi di superficie coperta e/o di volume; l'ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete; relativamente alle aree di instabilità di versante attive è subordinata all'applicazione dei criteri definiti al paragrafo 3.2.1 lettera b dell'allegato A del DPGR 5/R/2020.

Interventi senza condizioni. Sono consentiti senza specifici condizionamenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché tutti gli interventi manutentivi necessari a garantire il corretto funzionamento delle reti dei servizi pubblici e privati, fatto salvo quanto contenuto nelle relative normative di carattere nazionale e regionale.

Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica elevata S3. Nelle zone classificate a pericolosità sismica S3 si applicano i criteri di fattibilità previsti ai paragrafi 3.6.3 e 3.6.4 dell'Allegato A al DPGR 5/R/2020.

Fattibilità S3 /altri interventi. Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti (classe di pericolosità S3), la fattibilità degli interventi che interessano:

- la nuova costruzione;

Interventi senza condizioni. Sono consentiti senza specifici condizionamenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché tutti gli interventi manutentivi necessari a garantire il corretto funzionamento delle reti dei servizi pubblici e privati, fatto salvo quanto contenuto nelle relative normative di carattere nazionale e regionale.

Fattibilità in aree classificate a pericolosità sismica media S2 e S2.* Nelle zone classificate a pericolosità sismica S2 si applicano le condizioni di fattibilità previste al paragrafo 3.6.5 dell'Allegato A al DPGR 5/R/2020.

Fattibilità S2.* La fattibilità degli interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici e mutamenti di destinazione verso la residenza o comunque verso funzioni in cui sia previsto il pernottamento nelle aree classificate S2*, caratterizzate da contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore a 1 Hz, è subordinata nella fase di pianificazione attuativa e/o di progettazione alla verifica dell'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura. Tale verifica è condotta mediante l'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie.

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

Art. 51 Criteri e Condizioni di Fattibilità in relazione agli aspetti idrogeologici

1. *Criteri generali di fattibilità connessi a problematiche inerenti la risorsa idrica.*

I criteri di fattibilità, le particolari limitazioni, condizioni o prescrizioni derivano da quanto stabilito al paragrafo 3.5 dell'allegato A del DPGR 5/R/2020, fatto salvo i disposti normativi dei piani sovraordinati.

Opere interrare. Per gli interventi che prevedono strutture sotterranee di rilevanza (parcheggi interrati multipiano, opere di presidio di fronti di scavo, sottopassi, ecc.) in fase di progettazione devono essere condotti specifici studi per la valutazione dell'impatto sulla dinamica di flusso della falda e sulla qualità della risorsa, che prevedano una modellazione idrogeologica a fronte delle potenziali modifiche alle dinamiche di flusso correlabili alle configurazioni dello stato *ante-operam*, di cantiere e *post-operam*.

Al verificarsi di situazioni di significative interferenze si deve provvedere alla progettazione di specifiche opere di mitigazione.

Art. 52 Tutela del reticolo idrografico (L.R. 41/2018)

1. *Il reticolo idrografico superficiale* di riferimento sul quale sono state fatte tutte le considerazioni di carattere idraulico, è stato aggiornato con quello approvato dalla Regione Toscana con DCR 55/2023.

Nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di mt 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua, negli alvei, nelle golene e sugli argini dei corsi d'acqua individuati nel quadro conoscitivo del PIT come aggiornato dai piani di bacino vigenti e riportati nella tavola 7.4, ai fini del corretto assetto idraulico è consentito quanto previsto dall'art.3 della LR 41/2018.

Art. 53 Piani Sovraordinati PGRA, PSRI, PAI e PGA

1. *PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI*

L'Amministrazione nel corso di approvazione dello Strumento Urbanistico assicura la procedura di adeguamento al Piano di gestione Rischio Alluvioni (PGRA) nella revisione adottata ai sensi dell'art. 4 comma 3 del D.lgs. 219/2010 con delibera CIP n. 26 del 20 dicembre 2021.

Per quanto riguarda la pericolosità idraulica, il quadro conoscitivo dello Strumento Urbanistico Generale, non trova corrispondenza con l'attuale PGRA dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, in quanto la modifica del PGRA, in accoglimento degli studi condivisi e accettati dal Genio Civile Valdarno Superiore in occasione dell'approvazione del Piano Strutturale Intercomunale, sarà predisposta solamente a seguito della conclusione degli studi idraulici in itinere sul Canale Maestro della Chiana.

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

Nell'attuazione dello Strumento Urbanistico, la pericolosità idraulica del territorio è sempre subordinata alle norme e alla cartografia definitiva del nuovo Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale.

2. *PIANO STRALCIO RISCHIO IDRAULICO*

Il territorio del Comune di Castiglion Fiorentino è soggetto alle misure di salvaguardia delle aree destinate alla realizzazione delle misure di protezione di cui agli artt. 16 e 17 della disciplina di piano del Piano di Gestione Rischio Alluvioni – Aree di laminazione nel bacino della Chiana presenti nel PSRI casse di tipo A – M32.

In tali aree la norma di attuazione del piano stralcio per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno (DPCM 05/11/1999 n.226), detta il vincolo di non edificabilità.

3. *PIANO STRALCIO ASSETTO IDROGEOLOGICO – PAI bacino ARNO*

Nell'attuazione degli interventi di Piano Operativo, la pericolosità geologica del territorio è sempre subordinata alle norme e alla cartografia del PAI.

Lo Strumento Urbanistico del Comune di Castiglion Fiorentino, risulta aggiornato al quadro conoscitivo di PAI con Decreto del Segretario Generale n.67 del 31/05/2022.

4. *PIANO DI GESTIONE DELLE ACQUE*

Il Piano di Gestione delle Acque è, ai sensi della Direttiva 2000/60/CE, il “piano direttore” per tutto quello che concerne la tutela qualitativa e quantitativa delle acque superficiali e sotterranee.

Il Piano di gestione delle acque del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale di cui all'art. 1 del DPCM 27.10.2016, costituisce stralcio funzionale del Piano di bacino del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale e ha valore di piano territoriale di settore.

Parte II GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

Titolo VIII Il territorio urbanizzato

Art. 54 Articolazione del territorio urbanizzato

1. Il territorio urbanizzato del Comune di Castiglion Fiorentino, definito ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014, in applicazione degli indirizzi e delle indicazioni per le azioni della III Invariante del PIT-PPR, è articolato nei seguenti tessuti o ambiti urbani, riportati nelle Tavole del P.O. (la sigla dell'ambito è posizionata in basso a sinistra rispetto al centroide del poligono a forma di rombo di colore nero):
 - U1 – Il centro antico
 - U2 – I tessuti storici o storicizzati della pianura
 - U3 – Le preesistenze di origine rurale
 - U4 – I tessuti recenti residenziali
 - U5 – I tessuti misti residenziali
 - U6 – I tessuti residenziali unitari
 - U7 – I filamenti e le frange residenziali
 - U8 – Le piastre produttive specializzate
 - U9 – Le piastre commerciali
2. Gli ambiti urbani, come disciplinati ai successivi articoli costituiscono il riferimento per la definizione delle destinazioni d'uso ammesse ed escluse, fatto salvo quanto puntualmente indicato nelle Tavole del P.O.
3. All'interno di ciascun ambito, in ragione delle caratteristiche morfologico-insediative dei diversi contesti, sono altresì definite le tipologie degli esercizi commerciali ammessi e i relativi obblighi di adeguamento agli standard di urbanistica commerciale (parcheggi per la sosta stanziale e di relazione).

Art. 55 Il centro antico (U1)

1. Sono le parti più antiche dell'insediamento urbano di Castiglion Fiorentino, quelle comprese all'interno del perimetro delle mura medievali e quelle corrispondenti ai borghi di primo impianto esterni a Porte Fiorentina e Porta Romana. Caratterizzate da tessuti edifici e complessi edilizi di antica formazione, con principi insediativi e caratteristiche tipologiche di valore architettonico o storico-documentale, con la sporadica presenza di edifici alterati. La funzione prevalente è quella residenziale, con importanti servizi pubblici a carattere amministrativo e altre destinazioni di servizio, commerciali e direzionali.
 2. All'interno dell'ambito, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole della Disciplina del territorio del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

Residenziale (a), Artigianale di servizio (b3), Commerciale al dettaglio (c1 e c2), Turistico-ricettiva (d1 e d2), Direzionale e di servizio (e).
 3. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità immobiliari dovranno avere una Superficie edificata (o edificabile) – SE – minima di mq. 35. Qualora esistano già unità abitative di SE inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. Al piano terreno degli edifici la trasformazione alla destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali è consentita (fatto salvo il rispetto dei requisiti igienico sanitari di cui al regolamento edilizio vigente), esclusivamente allo scopo di ripristinare la tipologia originaria degli edifici; il passaggio alla funzione residenziale **abitativa**, per la formazione di **unità immobiliari autonome** non è ammesso ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che non avevano questa destinazione e che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze;
- Limitatamente all'asse di Corso Italia, al piano terreno degli edifici, la trasformazione alla destinazione residenziale di unità immobiliari commerciali è sempre vietata.
- L'introduzione di attività commerciali di vicinato (negozi, bar, ristoranti), sono consentite ai piani superiori degli edifici solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra.
4. Il centro e i nuclei antichi sono aree dove privilegiare la pedonalità e la qualificazione degli spazi pubblici e dove pertanto, in caso di frazionamento e di mutamento della destinazione d'uso, non comporta il reperimento dei

parcheggi privati per la sosta stanziale. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso la funzione commerciale per esercizi di vicinato (c1 e c2) non è comunque richiesto l'adeguamento agli standard di urbanistica commerciale, relativi al parcheggio di relazione ed alla sosta stanziale, prescritti dalle direttive regionali.

Art. 56 I tessuti storici o storicizzati (U2)

1. Sono costituiti da cortine edilizie e porzioni di aree urbane in cui prevale un'edificazione presente al Catasto Leopoldino o comunque risalente ad epoca antecedente alla II Guerra Mondiale. Esprimono qualità storico-testimoniali, seppure parzialmente alterate da successive addizioni e ristrutturazioni e caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto insediativo in rapporto alla trama viaria e lo spazio pubblico.
2. All'interno dell'ambito, salvo i casi delle specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole della Disciplina del territorio del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
3. Residenziale (a), Artigianale di servizio (b3), Commerciale al dettaglio (c1 e c2), Turistico-ricettiva (d1 e d2), Direzionale e di servizio (e1).
4. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità abitative dovranno avere una Superficie edificata (o edificabile) – SE – minima di mq. 35. Qualora esistano già unità abitative di SE inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate.
 - Gli interventi sono altresì finalizzati alla conservazione e valorizzazione;
 - degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente;
 - della configurazione e degli elementi costitutivi e qualificanti dello spazio pubblico;

Art. 57 Le preesistenze di origine rurale (U3)

1. Sono le parti di territorio urbanizzato che ricomprendono edifici di antico impianto un tempo esterni all'area urbana.
2. All'interno dell'ambito, salvo i casi delle specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole della Disciplina del territorio del P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
Residenziale (a), Direzionale e di servizio (e1 ed e3).
3. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità abitative dovranno avere una Superficie edificata (o edificabile) – SE – minima di mq. 55. Qualora esistano già unità abitative di SE inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate.

Art. 58 I tessuti recenti residenziali (U4)

1. Sono costituiti dalle aree del territorio urbanizzato di formazione più recente, a partire dal dopoguerra, caratterizzati da tipologie edilizie diversificate, esito sia di interventi singolari che pianificati.
2. All'interno dell'ambito, salvo i casi delle specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole della Disciplina del territorio del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
Residenziale (a), Direzionale e di servizio (e1).
3. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità abitative dovranno avere una Superficie edificata (o edificabile) – SE – minima di mq. 40. Qualora esistano già unità abitative di SE inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate.
4. Sono aree che per le loro caratterizzazioni devono contribuire alla valorizzazione estetica e funzionale del contesto urbano. Le porzioni di tessuto insediativo a carattere produttivo presenti necessitano di interventi organici e coordinati di riconversione funzionale e ridefinizione morfologica, finalizzati ad una progressiva sostituzione del costruito esistente in funzione di una sua crescente integrazione con il tessuto residenziale e commerciale presente.

Art. 59 I tessuti misti residenziali (U5)

1. Sono gli edifici e complessi edilizi che lungo la viabilità principale configurano tessuti misti a prevalenza residenziali/commerciali, con rapporto di copertura variabile, come variabili sono le aree reciprocamente occupate dalle funzioni miste presenti. Tali tessuti si distinguono tra le altre cose per la carenza di aree a standard (verde

pubblico e parcheggi) e per la presenza, oltre alla destinazione residenziale, di altre funzioni, quali direzionale e piccolo artigianato di servizio, localizzate al piano terra degli edifici.

2. All'interno dell'ambito, salvo i casi delle specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole della Disciplina del territorio del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

Residenziale (a), Artigianale di servizio (b3), Commerciale al dettaglio (c1 e c2), Direzionale e di servizio (e1).

3. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità abitative dovranno avere una Superficie edificata (o edificabile) – SE – minima di mq. 40. Qualora esistano già unità abitative di SE inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate.
4. Sono aree che per le loro caratterizzazione devono contribuire alla valorizzazione estetica e funzionale del contesto urbano. Le porzioni di tessuto insediativo a carattere produttivo presenti necessitano di interventi organici e coordinati di riconversione funzionale e ridefinizione morfologica, finalizzati ad una progressiva sostituzione del costruito esistente in funzione di una sua crescente integrazione con il tessuto residenziale e commerciale presente.

Art. 60 I tessuti residenziali unitari (U6)

1. Sono le parti del tessuto edilizio esistente nate da lottizzazioni o progetti pubblici o privati pianificati che il piano riconosce come interventi unitari. Di formazione relativamente recente, sono da considerarsi definite nell'immagine e nella conformazione.
2. All'interno dell'ambito, salvo i casi delle specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole della Disciplina del territorio del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

Residenziale (a), Direzionale e di servizio (e1 ed e3).

3. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità abitative dovranno avere una Superficie edificata (o edificabile) – SE – minima di mq. 55. Qualora esistano già unità abitative di SE inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. Al piano terreno degli edifici non è consentita la trasformazione verso la destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali.
4. Nelle parti che il PO definisce come tessuti residenziali unitari, esito di piani urbanistici attuativi o comunque di progetti unitari, gli interventi previsti dalla disciplina d'intervento t4 hanno l'obiettivo di assicurare la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici degli edifici in questione. Per questo gli interventi ammissibili sono limitati alle sole modifiche interne degli edifici, anche con aumento delle unità immobiliari con frazionamenti e accorpamenti, ma con il divieto di modificazione dei principi compositivi (quali aperture o modificazione delle finestre, degli accessi, dei balconi) e decorativi. È vietato altresì la modificazione delle coperture, la realizzazione di terrazze a tasca sulle falde prospicienti gli spazi pubblici e la modifica o sopraelevazione della gronda. Gli eventuali interventi di volti a cambiare i suddetti elementi dovranno avvenire attraverso un progetto unitario che comprenda tutto il complesso edilizio di riferimento, rispettando comunque la sagoma esistente.

Art. 61 I filamenti e le frange residenziali (U7)

1. Sono gli ambiti del territorio urbanizzato a vocazione prettamente residenziale, caratterizzata da bassa densità e tipologie eterogenee, con prevalenza della casa isolata.
2. All'interno delle aree specializzate, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole della Disciplina del territorio del P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

Residenziale (a), commerciale per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (c2), Direzionale e di servizio (e1).

3. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità abitative dovranno avere una Superficie edificata (o edificabile) – SE – minima di mq. 40. Qualora esistano già unità abitative di SE inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso gli esercizi di somministrazione alimenti e bevande i parcheggi di relazione devono essere localizzati nella pertinenza dell'unità o delle unità immobiliari a destinazione commerciale.

Art. 62 Le piastre produttive specializzate (U8)

1. Sono i tessuti caratterizzate dalla presenza di edifici produttivi, spesso integrati a funzioni commerciali sui fronti strada, con buoni livelli di accessibilità.
2. All'interno delle piastre produttive specializzate, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole della Disciplina del territorio del P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

Industriale e artigianale (in tutte le sotto-categorie b), Commerciale al dettaglio, limitatamente alla sotto-categoria c2, Direzionale e di servizio (limitatamente alle sotto-categorie e1), Commerciale all'ingrosso e depositi (f).
3. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che interessino più del 50% delle SE esistenti e nel caso di cambio di destinazione d'uso è richiesta la contestuale realizzazione di sistemazioni a verde nelle parti prospettanti la viabilità pubblica, con alberature e/o siepi.
4. Ai fini della riqualificazione energetica e architettonica degli edifici, pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento non sono da considerare ai fini delle distanze minime dai confini del lotto di proprietà, purché compatibili con la fruibilità degli spazi carrabili.

Art. 63 Le piastre commerciali (U9)

1. Sono i tessuti caratterizzate dalla presenza di edifici a prevalente o esclusivo carattere commerciale, talvolta integrati da funzioni artigianali e direzionali.
2. All'interno delle aree miste artigianali, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole della Disciplina del territorio del P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

Industriale e artigianale (in tutte le sotto-categorie b), Commerciale al dettaglio (limitatamente alle sotto-categorie c1 e c2), Direzionale e di servizio (limitatamente alle sotto-categorie e ed e2), Commerciale all'ingrosso e depositi (f).
3. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che interessino più del 50% delle SE esistenti e nel caso di cambio di destinazione d'uso è richiesta la contestuale realizzazione di sistemazioni a verde nelle parti prospettanti la viabilità pubblica, con alberature e/o siepi.
4. Ai fini della riqualificazione energetica e architettonica degli edifici, pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento non sono da considerare ai fini delle distanze minime dai confini del lotto di proprietà, purché compatibili con la fruibilità degli spazi carrabili.

Art. 64 Le aree verdi private (VR/VP)

1. Il P.O. individua le aree verdi di proprietà privata comprese nel perimetro del territorio urbanizzato, che non fanno parte di lotti edificati. Sono aree che contribuiscono alla qualità urbana e devono essere gestite al fine di mantenerne i principali servizi ecosistemici associati al suolo (libero).
2. Sono ammessi gli interventi finalizzati alla loro riqualificazione e maggiore fruibilità, oltre che per il miglioramento complessivo del paesaggio urbano. Sono per questo favoriti:
 - l'incremento di filari e masse arboree, finalizzati alla riforestazione urbana, garantendo in particolare il mantenimento di eventuali elementi vegetazionali tipici, quali siepi e filari alberati, e favorendo, ove possibile, l'eliminazione di specie infestanti aliene, tra le quali l'*Ailanthus altissima*, in accordo con la normativa regionale
 - l'agricoltura urbana e gli orti sociali e comunque tutte le forme di agricoltura per autoconsumo;
 - la formazione di percorsi con un sistema di collegamenti pedonali e ciclabili a parchi e giardini di quartiere esistenti o previsti;
 - interventi di recupero di manutenzione e ripristino del reticolo idrografico superficiale, anche potenziando le canalizzazioni esistenti ai fini della riduzione dei fenomeni di ristagno;
 - riordino degli assetti insediativi, anche mediante eliminazione di consistenze edilizie di origine abusiva o incongrue.
3. All'interno di tali aree è vietata qualsiasi forma di nuova edificazione, anche interrata; le aree VR non possono essere pavimentate o rese impermeabili; nel caso siano presenti oliveti consolidati o sistemazioni unitarie e alberature di alto fusto o piante ornamentali di pregio, tali impianti si devono mantenere e reintegrare in esemplari mancanti,

morti o ammalorati; sui manufatti esistenti eventualmente presenti sono consentiti tutti gli interventi sempre ammessi nel patrimonio edilizio esistente, di cui al precedente art. 22, comma 3 delle presenti Norme.

4. Il P.O. individua con la sigla VP le aree a verde privato di interesse ambientale e paesaggistico che arricchiscono il quadro figurativo dei diversi contesti e per le quali valgono le disposizioni di cui ai commi precedenti. In tali aree non è inoltre ammessa la realizzazione di nuovi edifici e manufatti per uso privato né la realizzazione di nuove superfici impermeabilizzate.

Art. 65 Interventi, sistemazioni ed attrezzatura degli spazi pertinenziali degli edifici nel territorio urbanizzato

1. Gli interventi di sistemazione ed attrezzatura degli spazi esterni pertinenziali sono riferiti a quelle aree che costituiscono le aree di pertinenza degli edifici all'interno degli ambiti urbanizzati. In tali aree sono elementi caratterizzanti le sistemazioni del suolo le opere di pavimentazione, piantumazione e trattamento del terreno, per le quali si forniscono alcuni criteri per la progettazione, sia per gli interventi pubblici, che per quelli privati.
2. Negli spazi esterni pertinenziali all'interno dei centri abitati sono sempre ammesse le opere e i manufatti che non hanno rilevanza edilizia, di cui all'art. 35 delle presenti Norme.
3. Gli interventi negli ambiti U1 e U2 devono essere finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale. In particolare gli interventi sugli spazi aperti (giardini, aie, orti, cortili, ecc.) di edifici e complessi di matrice storica, in particolare negli ambiti U1 e U2, devono garantire la conservazione e l'eventuale ripristino di detti spazi e dei singoli elementi costitutivi originari, con particolare riguardo ad elementi quali pavimentazioni, pozzi, cancellate, recinzioni, filari, edicole, fontane, panchine in muratura, filari, muri a retta ed altre opere murarie, siepi ed altre singolarità vegetali. Nel rifacimento e la manutenzione degli stessi si deve prevedere di utilizzare materiali e tecnologie quanto possibile simili a quelli originari o comunque compatibili.
4. La realizzazione di tettoie – totalmente prive di tamponamenti esterni - è consentita, ad esclusione di resede di pertinenza di edifici e complessi con le discipline t1 e t2, fatto salvo il rispetto delle disposizioni regionali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo.

La dimensione massima di tali tettoie non potrà comunque essere superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non superiore a 30 mq.; [tale limite può essere portato a 40 mq. , nel caso di tettoie per pannelli fotovoltaici](#);

Le tettoie non dovranno interessare le strutture dell'edificio principale. Non è comunque ammessa la realizzazione di tettoie in aderenza a edifici con disciplina d'intervento t1, t2 e t3.

È ammessa altresì, con le medesime esclusioni, la realizzazione di tettoie ~~fotovoltaiche~~ [fotovoltaici](#) per il riparo delle autovetture nel lotto di pertinenza, per le quali dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- nel caso di edifici con destinazione d'uso turistico-ricettivo, agrituristico o residenziali plurifamiliari è consentita la installazione di una tettoia per ogni camera o unità immobiliare/abitativa, con ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mq., fino ad un massimo di complessivi 60 mq.; [tale limite può essere portato a 75 mq. nel caso di tettoie per pannelli fotovoltaici](#);
 - nel caso di attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi possono essere realizzate tettoie per le auto in sosta nella misura di 15 mq. per posto macchina, fino ad un massimo di complessivi 125 mq., [tale limite può essere portato a 150 mq. nel caso di tettoie per pannelli fotovoltaici](#)
 - l'altezza utile (HU) di tali manufatti non dovrà essere superiore a 3,00 ml.; è sempre ammessa la sporgenza massima di 0,20 ml. per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta massima consentita.
5. La realizzazione di piscine ancorché prive di rilevanza edilizia, ad uso privato e dei volumi tecnici necessari per il loro corretto funzionamento, che dovranno comunque essere completamente interrati o collocati all'interno di edifici esistenti, è ammessa ad eccezione che per gli ambiti U1 e U2.

La costruzione delle piscine dovrà inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

- dovrà essere localizzata in chiaro rapporto con l'immobile di cui costituisce pertinenza e comunque a distanza non superiore a 30 ml. dal bordo vasca;
- essere completamente interrata, fatta eccezione del lato con eventuale sfioro della vasca di compenso che potrà emergere dalla quota esistente del terreno fino ad un massimo di 50 cm.
- la superficie della vasca non dovrà superare 60 mq.; la profondità media non dovrà superare 1,80 ml.;

- non sono consentiti nuovi volumi di servizio come bagni, spogliatoi e volumi tecnici fuori terra; il vano tecnico, se di nuova realizzazione, dovrà essere interamente interrato o seminterrato per meglio assecondare la conformazione del suolo, di dimensioni necessarie all'alloggiamento dei macchinari (documentato con idoneo layout) e comunque di superficie utile non superiore a mq.12 ivi compreso l'eventuale vasca di compenso completamente interrata ;
 - la forma dell'invaso dovrà essere quadrata o rettangolare ad eccezione dei casi in cui potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra;
 - il rivestimento della vasca dovrà integrarsi con il contesto e scelto nelle tonalità neutre dei colori della sabbia o, in alternativa, nelle tonalità del verde, dal grigio verde al verde bottiglia;
 - eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 1,50 ml. ed essere realizzate in lastre di pietra locale o in cotto o legno, mentre uno solo dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità di 3,00 ml.; nel caso di piscine a servizio di strutture turistico-ricettive valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi;
 - l'approvvigionamento idrico non dovrà in alcun modo dipendere dalla rete acquedottistica comunale; inoltre l'uso dell'acqua di eventuali pozzi privati dovrà essere limitato esclusivamente al rabboccamento del livello dovuto alla perdita di esercizio;
 - è da privilegiare l'adozione di tecniche e tecnologie volte al massimo risparmio idrico, anche attraverso sistemi di riutilizzo e ricircolo delle acque ricorrendo soltanto a necessari rabboccamenti e utilizzando forme di depurazione delle acque che riducano l'impatto ambientale.
6. È consentita la realizzazione di recinzioni con forme e disegno semplice in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura in pietra e/o mattoni a faccia vista o intonacata, oppure con siepi vive; esclusivamente per le parti non visibili da spazi pubblici sono ammesse anche recinzioni in rete metallica zincata o plastificata sostenuta da profilati metallici leggeri e siepe viva all'interno del resede. La recinzione potrà avere altezza massima di 2 ml., che nel caso di dislivello alla base dovrà essere misurata alla quota inferiore.
7. Il sistema di illuminazione delle aree di pertinenza dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce schermata verso l'alto, elementi a stretto contatto con il terreno o direttamente in esso collocati e comunque sempre opportunamente schermati verso l'alto.

Titolo IX Il territorio rurale

Capo I Articolazione del territorio rurale

Art. 66 Ambiti del territorio rurale

1. Ai sensi di legge, al territorio rurale appartengono le parti del territorio comunale esterne al perimetro del territorio urbanizzato, individuato come previsto dall'art. 4 della L.R. 65/2014 e s.m.i.. In tali aree si applicano le disposizioni del Capo III del Titolo IV della L.R. 65/2014, con le precisazioni e le prescrizioni contenute nel presente Titolo.
2. Il territorio rurale è articolato dal Piano Operativo sulla base dell'insieme degli elementi caratterizzanti riconosciuti attraverso la lettura delle Invarianti del PIT-PPR, come recepite ed approfondite dal Piano Strutturale Intercomunale. Tale articolazione fa dunque riferimento ai caratteri della struttura agraria e della struttura ecosistemica, oltre che alle specificità fisiografiche e insediative. Il PO articola il territorio di Castiglion Fiorentino nei seguenti ambiti:

R1 – La dorsale (montagna)

R2 – Le colline olivate

R3 – I fondovalle di Cozzano e di Chio

R4 – I terrazzi della Val di Chiana

R5 – La pianura bonificata delle fattorie granducali

R6 – I contesti fluviali

R7 – Gli ambiti agricoli interclusi

Gli ambiti sono riportati nelle Tavole di progetto del P.O. attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla dell'ambito è posizionata in alto a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso).

3. Sono individuati inoltre i contesti che presentano caratteristiche assimilabili agli ambiti periurbani, di cui all'art. 67 della LR 65/2014, quali aree caratterizzate dalla prossimità con il territorio urbanizzato da valorizzare in relazione ai servizi ecosistemici che sono in grado di garantire e nelle quali si deve salvaguardare un'agricoltura attiva e multifunzionale e che il P.O. individua come ambiti agricoli interclusi - R7.

Il territorio comunale di Castiglion Fiorentino partecipa al progetto di Paesaggio delle "Leopoldine in Val di Chiana", di cui al precedente art. 39bis, il cui ambito di applicazione interessa tutta la parte della pianura della Val di Chiana a partire dalla SP 71 Casentinese Romagnola. Tutto l'ambito di applicazione del Progetto di Paesaggio è da considerare potenzialmente non idoneo all'installazione di impianti solari fotovoltaici con moduli ubicati a terra, fatta eccezione che per quelli agrivoltaici – comunque nel rispetto di una distanza minima dalle abitazioni di 50 ml. - e quelli per le aziende agricole e nelle aree di pertinenza dei centri aziendali nei limiti dell'autoconsumo - e inoltre sono da tutelare:

- la sistemazione delle acque per canalizzazione;
- il parcellare agrario dalle forme geometriche.

Per i PAPMAA di cui all'art.74 della L.R.65/2014, con valore di piano attuativo, nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo, di cui al comma 6 del medesimo articolo di legge e nelle convenzioni dei piani attuativi si devono prevedere, per quanto di competenza delle due tipologie di piano attuativo, i seguenti contenuti:

- l'obbligo all'inserimento di fasce di vegetazione arbustiva o ripariale a valle dei sistemi di scolo delle acque dei terreni agricoli, in grado di trattenere i nutrienti e le sostanze chimiche di sintesi veicolati dalle acque, prima che queste raggiungano i corpi idrici;
- l'impegno a tutelare il sistema di manufatti legati alla navigazione fluviale, alle bonifiche e alla regimazione idraulica, quali dighe, ponti, canali, approdi, argini rialzati, bacini artificiali, mulini, pescaie, gore, caselli e chiuse, i numerosi ponti in ferro ottocenteschi di tipo zorès, i manufatti di immissione;
- l'impegno a non effettuare alterazioni di rilevante entità del parcellare agrario dalle forme geometriche, con prevalenza di campi rettangolari posizionati a scacchiera e delimitati da una fitta rete di canali e scoli campestri, derivante dalle bonifiche. Qualora dimostrate esigenze colturali richiedessero interventi in contrasto con il precedente impegno e qualora questi siano consistenti, l'intervento dovrà garantire la funzionalità idraulica e prevedere opere di compensazione (piantagione di siepi, filari, ecc.) per mitigare l'impatto sul paesaggio;
- nella realizzazione di nuovi edifici e negli ampliamenti di edifici esistenti comportanti incremento della superficie coperta per quantità pari o superiori a 500 mq., dovranno essere previsti impianti di accumulo per l'immagazzinamento e il riutilizzo delle acque meteoriche dilavanti non contaminate. Tali impianti dovranno

essere dimensionati in relazione alla maggiore superficie impermeabile determinata dagli interventi e dovranno evitare incrementi di carico idraulico sulla rete fognaria ovvero sul reticolo idraulico superficiale.

Art. 67 Ambito R1 – La dorsale (montagna)

1. L'ambito della dorsale corrisponde alle aree della montagna castiglione, disposte nella parte ad est del territorio comunale e caratterizzate da una morfologia accidentata e una minore capacità d'uso dei suoli. Nell'ambito prevale la copertura forestale in espansione a scapito dei paesaggi rurali (oliveti) e pastorali storici interessati da processi di rinaturalizzazione.
2. Per l'ambito R1 sono considerati miglioramenti ambientali prioritari la manutenzione ed il ripristino delle sistemazioni idraulico agrarie e idraulico forestali, il recupero dei paesaggi rurali e pastorali storici interessati da processi di rinaturalizzazione, tra cui le praterie secondarie e le aree un tempo coltivate, la realizzazione di invasi a contrasto degli incendi boschivi e il recupero della viabilità in disuso finalizzato alla implementazione della rete sentieristica e al potenziamento degli itinerari turistico-fruttivi.
3. Nell'ambito R1 non sono consentiti;
 - la realizzazione di nuove residenze rurali
 - la realizzazione di rampe carrabili e/o l'alterazione tramite movimenti terra di terrazzamenti e ciglionamenti
 - le strutture a tunnel e le serre fisse
 - la realizzazione di manufatti amatoriali.

Art. 68 Ambito R2 – Le colline olivate

1. Le colline olivate R2, poste a valle dell'ambito R1, comprende le parti del territorio nelle quali il livello di naturalità decresce con il progressivo prevalere dell'agricoltura e dei coltivi ad olivo, favorita dalle caratteristiche orografiche e dalla posizione, oltre che dalle potenzialità dei suoli. Pur mantenendo una componente significativa quale matrice forestale, comprende le parti più profondamente connotate e modellate dalle coltivazioni e dal sistema insediativo diffuso, caratterizzato da una forte relazione tra le coltivazioni e gli insediamenti o i nuclei appoderati disposti su poggi, versanti ben esposti e lungo i filamenti dei crinali secondari.
2. Per l'ambito R2 sono considerati miglioramenti ambientali prioritari la manutenzione ed il ripristino delle sistemazioni idraulico agrarie terrazzate, il mantenimento o il recupero degli oliveti e dei paesaggi rurali e pastorali storici interessati da abbandono e processi di rinaturalizzazione.

Nell'ambito R2 nuove residenze rurali sono consentite solo nei centri aziendali esistenti, mentre non sono consentiti;

Commentato [MOU4]:

- la realizzazione di rampe carrabili e/o l'alterazione tramite movimenti terra di terrazzamenti e ciglionamenti
- le strutture a tunnel e le serre fisse;
- l'attività di agriturismo camper;
- manufatti per l'escursionismo e manufatti per le attività venatorie.

Art. 69 Ambito R3 – I fondovalle di Cozzano e di Chio

1. L'ambito R3 è caratterizzato da aree di pianura con elevato valore ambientale e paesaggistico e per questo meritevoli di attenta tutela. In tale ambito sono ancora chiaramente leggibili i rapporti tra il campo e gli edifici con particolare riferimento alla tessitura agraria ed al reticolo idrografico minore.
2. Per l'ambito R3 sono considerati miglioramenti ambientali prioritari il riordino degli assetti agrari, il mantenimento e miglioramento della viabilità podere, delle siepi e della vegetazione non colturale tradizionale, di un mosaico colturale e paesaggistico organico e diversificato, la manutenzione della funzionalità delle sistemazioni idraulico agrarie della bonifica, con particolare riferimento ai fossi pensili della Val di Chio delle piantate residue, delle siepi e della vegetazione riparia.

Nell'ambito R3 nuove residenze rurali sono consentite solo nei centri aziendali esistenti, mentre non sono consentiti;

Commentato [MOU5]:

- la realizzazione di rampe carrabili e/o l'alterazione tramite movimenti terra di terrazzamenti e ciglionamenti
- la realizzazione di nuova viabilità podere o vicinale fatti salvi i casi di pubblica utilità.
- l'attività di agriturismo camper;
- manufatti per l'escursionismo e manufatti per le attività venatorie.

Art. 70 Ambito R4 – I terrazzi della Val di Chiana

1. L'ambito R4 è caratterizzato da morfologia collinare dolce con prevalenza di seminativi e tessuti agrari a maglia media e fitta e in generale da un grande valore paesaggistico, dovuto proprio alla morfologia del territorio e per la parziale permanenza della forma dei campi, per le siepi alberate, le residue piantate ed i piccoli boschi. Gli insediamenti rurali/residenziali solo in parte si localizzano lungo strada, intorno agli aggregati e agli insediamenti di matrice storica e si rileva una certa dispersione insediativa che può agire come detrattore.
2. Per l'ambito R4 il Piano Operativo sono considerati miglioramenti ambientali prioritari il mantenimento e/o ricostituzione della rete scolante e della rete ecologica rappresentata da vegetazione lineare arboreo-arbustiva, in particolare ripariale, anche in relazione ai varchi di connessione potenziali o da riqualificare e ai passaggi faunistici attuali e potenziali e l'infittimento della vegetazione riparia negli impluvi, insieme al mantenimento delle colture tradizionali e degli elementi della infrastrutturazione rurale (siepi, alberi camporili, fasce boscate lineari lungo i corsi d'acqua) e delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali.
3. Nell'ambito R4 nuove residenze rurali sono consentite solo nei centri aziendali esistenti, mentre non sono consentiti;
 - la realizzazione di rampe carrabili e/o l'alterazione tramite movimenti terra di terrazzamenti e ciglionamenti
 - la realizzazione di nuova viabilità poderalo o vicinale fatti salvi i casi di pubblica utilità;
 - l'attività di agriturismo camper;
 - manufatti per l'escursionismo e manufatti per le attività venatorie.

Art. 71 Ambito R5 - La pianura bonificata delle fattorie granducali

1. L'ambito R5 interessa parte della pianura della val di Chiana, un tempo paludosa e successivamente interessata da interventi di bonifica integrale per colmata, che hanno modificato il corso dei principali affluenti, realizzando canali delle acque alte e basse ed individuando nel Canale Maestro della Chiana, che si forma a nord del Lago di Montepulciano, il collettore principale delle acque verso il fiume Arno. L'area è caratterizzata dalla presenza del sistema delle fattorie granducali con edifici di grande interesse e rilevanza architettonica e documentale.
2. Per l'ambito R5 sono considerati miglioramenti ambientali prioritari il recupero, il mantenimento e la ricostituzione della vegetazione non colturale e ripariale con funzione di rete ecologica, delle piantate e dei filari arborati e il mantenimento in efficienza delle sistemazioni idraulico agrarie e della loro capacità di invaso e scolo e gli interventi di forestazione.
3. Nell'ambito R5 nuove residenze rurali sono consentite solo nei centri aziendali esistenti, mentre non sono consentiti;
 - manufatti per l'escursionismo;
 - la realizzazione di rampe carrabili e/o l'alterazione tramite movimenti terra di terrazzamenti e ciglionamenti
 - manufatti per cacciatori;
 - le recinzioni a fini agricoli, escluso il vivaismo e l'orticoltura professionale e quelle perimetrali degli orti sociali.

Art. 72 Ambito R6 - I contesti fluviali

1. L'ambito dei contesti fluviali R6 è costituito da due parti differenziate: una parte comprende le aree lungo il Canale Maestro e il canale di Montecchio, poste al confine con Foiano della Chiana e Cortona, con la fitta rete dei canali di bonifica idraulica; l'altra comprende le aree lungo il Torrente Vingone, nella valle di Chio, ad est.
2. Ferma restando la competenza dell'autorità idraulica, nell'ambito R6 sono considerati interventi di miglioramento ambientale la manutenzione e il miglioramento delle sistemazioni idrauliche e idraulico agrarie, il mantenimento e l'implementazione della rete dei corridoi ecologici e della vegetazione ripariale con l'obiettivo di salvaguardare o migliorare la continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali anche utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica, la realizzazione di piccole aree umide. In tali ambiti, tutti gli interventi di miglioramento dovranno garantire la tutela della maglia poderalo e degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario tradizionale (filari, alberature, siepi,...), eventualmente da reintegrare, senza alterazione del reticolo idraulico superficiale e delle fasce ripariali, introducendo siepi e filari alberati a corredo dei confini dei campi e lungo i fossi e la viabilità poderalo scegliendo specie tipiche del contesto rurale. Sono fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde.

3. Nell'ambito R6 non sono consentiti;

- la realizzazione di nuovi annessi e nuove abitazioni rurali;
- la realizzazione di rampe carrabili e/o l'alterazione tramite movimenti terra di terrazzamenti e ciglionamenti
- l'agricampeggio e l'agrisosta camper;
- la realizzazione dei manufatti senza PAPMAA
- la realizzazione di manufatti amatoriali;
- la realizzazione di manufatti per l'escursionismo;
- la realizzazione di manufatti per cacciatori;
- le recinzioni a fini agricoli;
- la realizzazione di invasi, salvo i casi prescritti dall'autorità idraulica.

Art. 73 Ambiti agricoli interclusi – R7

1. Gli ambiti agricoli interclusi del Comune di Castiglion Fiorentino sono le aree del territorio rurale a contatto con il territorio urbanizzato, che assumono un ruolo strategico in relazione alla fornitura di servizi ecosistemici e per il potenziamento delle stesse prestazioni ecologiche urbane.
 2. All'interno degli ambiti agricoli interclusi sono promosse tutte le forme di agricoltura integrabili e relazionate con il territorio urbanizzato, quali ad esempio gli orti sociali e l'agricoltura amatoriale, parchi agricoli, fattorie urbane e tutte funzioni compatibili con l'agricoltura multifunzionali, quali quelle didattiche e ricreative. È altresì consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili.
 3. Negli ambiti periurbani non sono ammessi interventi di nuova edificazione a fini agricoli, mentre è consentita la realizzazione coordinata e unitaria di orti sociali e simili, subordinata all'approvazione del progetto e delle relative opere da parte del Consiglio Comunale. Tale progetto, che alle condizioni del presente comma non costituisce variante al Piano Operativo, deve altresì definire le dimensioni e le caratteristiche dei manufatti, in legno o in altri materiali leggeri, che possono essere realizzati a servizio di tali aree. Sono altresì sempre consentiti i ricoveri per animali domestici, di cui al successivo Art. ____.
 4. In tali ambiti, tutti gli interventi dovranno garantire la tutela della maglia podereale e degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario tradizionale (filari, alberature, siepi, muri a secco), eventualmente da reintegrare, senza alterazione del reticolo idraulico superficiale e delle fasce ripariali.
4. Nell'ambito R7 non sono consentiti;
- la realizzazione di nuovi annessi e nuove residenze rurali.
 - la realizzazione di rampe carrabili e/o l'alterazione tramite movimenti terra di terrazzamenti e ciglionamenti
 - l'agricampeggio e l'agrisosta camper.

Art. 74 Disposizioni generali di tutela e valorizzazione

1. In coerenza con le disposizioni degli strumenti di pianificazione territoriale, di cui al Piano Strutturale Intercomunale, al P.T.C. Provinciale e al PIT-Piano Paesaggistico Regionale, con particolare riferimento agli indirizzi e indicazioni delle azioni della IV Invariante, le utilizzazioni e gli interventi nel territorio rurale devono garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione della struttura e della qualità del paesaggio rurale e degli elementi che vanno a comporre il mosaico agroambientale, quali aree di rilevante valore ecologico, ambientale e paesaggistico (beni paesaggistici, aree e reti di valore ecologico e naturalistico), delle sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali, dell'assetto della viabilità minore e della vegetazione non colturale caratterizzata da individui vegetali singoli, in filari o in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali.

In particolare gli ambiti di pianura sono riconosciuti in buona parte come appartenenti al Paesaggio Storico della "Bonifica Leopoldina in Valdichiana", di cui al *Registro Nazionale dei Paesaggi Rurali delle Pratiche Agricole e delle conoscenze tradizionali* del Ministero dell'Agricoltura. In ragione della loro particolare sensibilità o vulnerabilità alle trasformazioni territoriali e paesaggistiche, tali ambiti sono da considerare potenzialmente non idonei all'installazione di impianti solari fotovoltaici con moduli ubicati a terra, fatta eccezione che per quelli agrivoltaici per le aziende agricole, alle quali sono consentiti anche gli impianti a terra nelle aree di pertinenza dei centri aziendali nei limiti dell'autoconsumo, oltre che nei casi disciplinati dalle presenti Norme, al precedente art. 30, per la maggiore tutela degli edifici di valore storico, culturale, architettonico e testimoniale.

2. Deve essere assicurata la conservazione della biodiversità in ogni sua forma e in particolare del Patrimonio naturalistico-ambientale regionale, di cui all'art. 1 della L.R. 30 del 19/03/2015. Negli interventi deve essere assicurato il mantenimento, anche attraverso la gestione attiva, dei nodi delle reti degli ecosistemi forestali, degli agroecosistemi, delle aree umide e degli ecosistemi fluviali, dei corridoi ecologici forestali, dei nuclei di connessione e dei corsi d'acqua, con particolare riferimento agli indirizzi e indicazioni delle azioni della II Invariante del PIT-PPR. In particolare, i piani attuativi e i piani aziendali di cui al successivo art. 85, che insistono nell'ambito di applicazione del progetto di paesaggio Leopoldine in Val di Chiana e che interessano luoghi caratterizzati dalla presenza di habitat di interesse comunitario e in terreni contigui alla Zona di Protezione Speciale "Vasche dell'ex-Zuccherificio di Castiglion Fiorentino e Colmata di Brolio", devono mettere in atto azioni volte a garantire:

- il mantenimento dell'acqua nel periodo estivo;
- il mantenimento della vegetazione acquatica e ripariale – gli interventi di ripulitura in un anno devono interessare solo una porzione dello specchio d'acqua (preferibilmente 1/3) e non devono essere effettuati durante i mesi compresi tra gennaio ed agosto, per non compromettere la riproduzione degli anfibi e degli uccelli.

È inoltre fatto divieto di introdurre di specie esotiche di ittiofauna e di altra **fauna**.

3. In tutto il territorio rurale devono essere mantenuti nei loro caratteri formali e funzionali, di presidio idrogeologico e come elementi di qualificazione del paesaggio agrario:

- i terrazzamenti ed i ciglionamenti;
- le opere di regimazione idraulica, il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni di raccolta e di convogliamento delle acque e la presenza di stagni ed invasi;
- la viabilità podereale ed interpodereale;
- le siepi arboree arbustive;
- i filari arborati e gli alberi camporili a delimitazione dei campi;
- i viali alberati.

Qualora tali aree ed elementi siano ricompresi in un fondo agricolo fatto oggetto di P.A.P.M.A.A. o facciano parte di piani o progetti che comportano il mutamento della destinazione d'uso degli edifici e delle aree, dovranno esserne forniti dettagliati censimento e descrizione. Eventuali trasformazioni potranno essere ammesse se corredate da un'analisi progettuale che dimostri le caratteristiche migliorative dell'intervento, dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale.

Il progetto, oltre al mantenimento e/o al recupero delle emergenze paesaggistiche e delle formazioni vegetali di pregio, dovrà prevedere l'eliminazione degli elementi decontestualizzati e di degrado.

In particolare, i piani attuativi e i piani aziendali di cui al successivo art. 85, che insistono nell'ambito di applicazione del progetto di paesaggio Leopoldine in Val di Chiana, devono prevedere adeguate forme di tutela degli "Elementi di connettività ecologica continua e discontinua", di cui all'elaborato di valore ricognitivo "Caratteri Idrogeomorfologici, Ecosistemici, Morfotipologici dei Paesaggi Rurali" in scala 1:10.000 del suddetto progetto, anche implementandone i contenuti. Sono in particolare da tutelare.

a) Categoria A: aree in successione spaziale continua:

- Corsi d'acqua Rete idraulico-agraria
- Aree boscate con funzioni di collegamento
- Rete delle siepi e dei filari alberati in zone agricole
- Rete dei muretti a secco
- Rete delle praterie e delle radure
- Rete dei corridoi aperti tra dorsali e fondovalle

b) Categoria B: aree in successione spaziale discontinua:

- Rete dei boschi
- Rete dei boschetti, delle macchie e dei grandi alberi isolati
- Rete delle pozze e delle altre piccole raccolte d'acqua a cielo aperto
- Rete delle zone umide
- Rete dei rifugi ipogei

Il progetto dovrà garantire la permanenza della sostanziale consistenza dimensionale, laddove presenti, degli elementi sopra richiamati e la continuità nel tempo delle prestazioni ecologiche associate, anche provvedendo al recupero di alcuni degli elementi (come i muretti a secco) e la piantagione di nuovi individui vegetali (ad esempio di alberi isolati e/o filari e/o siepi, ecc.) di specie autoctone o comunque dell'Allegato A della legge forestale L.R. 39/00, nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R.30/2015, anche in sostituzione di altri eliminati in altre porzioni di

Commentato [MOU6]:

territorio, ed in termini negativi, la non adozione di comportamenti progettuali e/o esecutivi volti all'eliminazione di porzioni significative degli elementi stessi.

4. Per tutti gli interventi nel territorio rurale si dovrà garantire la conservazione di tutti i manufatti storici minori quali tabernacoli, fonti, lavatoi, pescaie, cisterne, pozzi, forni, fontane, cippi, lapidi, sculture, edicole e simili, muri di sostegno, siepi, cancellate e pavimentazioni storiche, nonché la manutenzione ed il ripristino di siepi ed altri elementi vegetali e di arredo.
5. È inoltre consentita la realizzazione di nuove strade interpoderali per motivi collegati alla conduzione agricola o di servizio alla residenza, purché esse siano in terra battuta, con eventuale sottofondo drenante in pietrisco, inerbite o inghiaiate, o con l'uso di stabilizzato, evitando comunque l'uso di asfalto o di altri prodotti impermeabilizzanti. È ammessa la realizzazione di canalette per la raccolta delle acque meteoriche realizzate mediante semplice scavo del terreno e secondo tecniche di ingegneria naturalistica.

Capo II Insediamenti nel territorio rurale

Art. 75 Articolazione degli insediamenti nel territorio rurale

1. Il Piano Operativo distingue nel territorio rurale i seguenti tipi di insediamenti:
 - a) i nuclei rurali, che corrispondono ad aggregati di matrice storica, dotati di una peculiare identità e spesso dotati anche di attrezzature e spazi di servizio, per i quali articola specifiche disposizioni al successivo art. 76;
 - b) edifici esistenti nell'insediamento diffuso, per i quali valgono le specifiche disposizioni al successivo art. 77;
 - c) edifici e complessi edilizi sparsi di matrice storica di pregio e/o di valore storico-documentale, per i quali si sono redatte specifiche schede di rilievo e che, oltre a quanto disposto all'art. 77, devono osservare anche le disposizioni di cui al successivo art. 78.

Art. 76 Nuclei rurali

9. Il P.O. individua come nuclei rurali gli aggregati che mantengono caratteri molto diversi tra di loro, ma sono comunque caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale, sia con edifici di tipologia tradizionale che di origine recente.
10. Nei nuclei rurali, oltre alle attività agricole sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso
 - a. residenziale: è la funzione da ritenersi prevalente; in ogni fabbricato non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie utile (Su) minore di mq. 50; qualora esistano già unità di Su inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o fuse tra loro, ma non ulteriormente frazionate;
 - b. artigianato di servizio (b3), non inquinanti e compatibili con le vigenti norme in materia di emissione sonora; tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se in ampliamento di attività già esistenti al piano terra;
 - c. attività commerciali al dettaglio di tipo c1 e c2, esclusivamente nei fondi al piano terra;
 - d. attività direzionali e di servizio limitatamente alla sottocategoria e1;
 - e. attrezzature di servizio pubbliche (s).
11. Tutti gli interventi nel resede sono finalizzati alla conservazione ed al miglioramento dei caratteri tipologici degli spazi scoperti (aie, giardini, resede, ecc.), recuperando i materiali e gli elementi funzionali tradizionali (pavimentazioni, pozzi, ecc.). Non è consentito frazionare gli spazi di pertinenza; qualora il resede risulti già frazionato, in caso di impossibilità di accordo tra diversi proprietari, il proponente procederà alla stesura di un progetto parziale, considerando comunque le caratteristiche originarie e valutandolo alla luce degli assetti complessivi.

Art. 77 Edifici esistenti nell'insediamento diffuso

1. Sulla base della schedatura effettuata anche in adeguamento alle disposizioni dell'art. 4 della L.R. 3/2017, il Piano Operativo, valutando le specifiche caratteristiche e lo stato di conservazione, classifica gli edifici ed i complessi edilizi esistenti nel territorio e attribuisce loro i tipi di disciplina di intervento di cui al precedente Titolo III, della Parte II delle presenti Norme. Ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente, quale che sia la destinazione d'uso in atto o prevista, ad eccezione di quanto specificato al successivo comma 2 per le aziende agricole, deve osservare i limiti stabiliti dal tipo di disciplina di intervento indicato mediante la corrispondente campitura colorata nelle Tavole del P.O., in scala 1:10.000.

2. Nel territorio rurale, le Tavole del PO non attribuiscono una specifica disciplina di intervento - mediante sigla o colore - agli edifici, complessi e manufatti costituiti in prevalenza da edifici strumentali agricoli, o comunque da altri edifici di valore nullo, e ai volumi pertinenziali di edifici esistenti, oltre che agli edifici legittimi esistenti non cartografati; tali edifici, se dotati di autonomia funzionale, devono osservare la disciplina di intervento t5, secondo la destinazione d'uso in atto, mentre se trattasi di manufatti pertinenziali che rimangono tali, seguono le indicazioni del tipo di disciplina di intervento dell'edificio principale, che specifica anche gli interventi ammessi per i volumi accessori.
3. Nel caso di edifici aziendali a destinazione d'uso agricola, ai quali il PO attribuisce la disciplina di intervento t4 o t5, ovvero quelli a cui non è attribuita una specifica disciplina di intervento, come specificato al precedente comma 2 e sempreché non sia previsto il mutamento della destinazione d'uso agricola, allo I.A.P. sono consentiti gli interventi di cui all'Art. 71 comma 1bis e 2 della L.R. 65/2014 e s.m.i., con le seguenti precisazioni:
 - a. ampliamenti *una tantum* fino ad un massimo di 100 mc. per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo del 10% del volume totale esistente e comunque non oltre i 300 mc. per gli annessi agricoli; tali ampliamenti non sono cumulabili con quelli previsti dalla disciplina t4;
 - b. trasferimenti di volumetrie che non eccedono per ogni singolo edificio aziendale il 20% del volume totale legittimamente esistente; i volumi trasferiti non si cumulano tra di loro e non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui al precedente punto a.

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

Art. 78 Disposizioni generali per edifici e complessi di matrice storica di pregio e/o di valore storico documentale

1. Negli interventi sugli edifici o sugli spazi aperti degli edifici e complessi di matrice storica di pregio e/o di valore storico documentale, individuati dal P.O. con l'attribuzione delle discipline di intervento t1, t2 e t3, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni di carattere generale:
 - a. nel caso in cui sia consentito realizzare nuove aperture o modificare quelle esistenti, queste dovranno avere forme e dimensioni analoghe a quelle degli edifici preesistenti e proporzioni conformi a quelle dell'edilizia circostante (di norma rettangolari con asse maggiore verticale); non dovrà essere alterato sostanzialmente l'impaginato presente (sia esso regolare o irregolare) e dovrà essere garantito il mantenimento di adeguati maschi murari; le nuove aperture non dovranno comunque interessare parti staticamente rilevanti delle murature (cantionali, incroci a T, ecc.);
 - b. le griglie in laterizio, solitamente presenti nelle aperture dei fienili dovranno essere mantenute; sarà comunque consentito il tamponamento parziale o totale all'interno, purché ciò non renda necessaria la realizzazione di nuove aperture indispensabili al rispetto degli standard igienico sanitari;
 - c. gli aggetti dei tetti non potranno essere modificati alterando la sporgenza preesistente; i manti di copertura dovranno essere realizzati con elementi in laterizio; le travi principali di copertura dovranno essere comprese all'interno dell'edificio, senza oltrepassare la muratura perimetrale;
 - d. non sono ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali o elementi:
 - comignoli in cemento di tipo industriale;
 - pluviali in PVC;
 - architravi in cemento nelle aperture;
 - intonaco di cemento;
 - canne fumarie in cemento o altro materiale con finitura analoga;
 - gradini in cemento o rivestiti in marmo nelle scale esterne;
 - infissi in alluminio anodizzato ed in plastica o altro materiale con finitura analoga;
 - persiane in legno con finitura naturale o in alluminio anodizzato e verniciato o altro materiale con finitura analoga;
 - sistemi di oscuramento avvolgibili e rotolanti;
 - e. in caso di interventi di recupero non è ammessa l'eliminazione della finitura ad intonaco ad eccezione degli edifici che sotto di esso mostrano la presenza di un ordinato, pregevole ed unitario paramento faccia a vista; inoltre i materiali e gli elementi in contrasto elencati alla precedente lettera d), se presenti, dovranno essere rimossi e sostituiti;

- f. nei sistemi di oscuramento dovrà essere privilegiata la soluzione a scuri interni; altre tipologie potranno essere adottate soltanto se congrue con le originarie caratteristiche e se già precedentemente presenti nell'edificio oggetto di intervento;
- g. i pluviali per lo scolo delle acque meteoriche dalla copertura dovranno seguire il percorso più breve possibile; sono da evitare attraversamenti trasversali delle facciate, se non strettamente necessari.

Art. 79 Usi compatibili nell'insediamento diffuso

1. Per gli edifici esistenti nell'insediamento diffuso nel territorio rurale del Comune di Castiglion Fiorentino, fermo restando quanto disposto dalla L.R. 65/2014 in merito alle limitazioni al mutamento della destinazione agricola e gli obblighi sottoscritti e fatte salve le destinazioni d'uso specificamente individuate nelle Tavole delle Discipline del territorio del P.O., sono consentiti i seguenti mutamenti della destinazione d'uso:
 - a) per le abitazioni rurali (destinazione d'uso agricola), è sempre possibile il cambio di destinazione d'uso verso la residenza e sono inoltre ammesse le destinazioni d'uso spazi e attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, direzionali e di servizio, limitatamente alla sottocategoria e2 e quelle artigianali di servizio b3;
 - b) per gli edifici e le unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale, sono ammesse anche le destinazioni d'uso spazi e attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s) e quelle direzionali e di servizio, quali gli studi professionali compatibili (e2) e le strutture associative e di servizio nei settori socio-sanitario e culturale (rientranti nella sotto-articolazione e1);
 - c) per gli edifici strumentali agricoli o attualmente con altre destinazioni d'uso, comunque non residenziali, a cui il P.O. attribuisce le discipline di intervento t1, t2, t3 e t4, il mutamento di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale è consentito solo quando non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione, in quanto insistenti nell'area di pertinenza di unità residenziali già esistenti, anche se dismesse; per tali edifici, come nel caso degli edifici a cui il P.O. attribuisce la disciplina di intervento t5, sono invece sempre ammesse le destinazioni d'uso spazi e attrezzature di servizi pubblici e direzionali e di servizio e2, laboratori di artigianato di servizio b3 ed artigianato tradizionale (antichi mestieri), oltre alle attività di servizi per l'agricoltura, per l'ambiente e manutenzioni ambientali (rientranti nella sotto-articolazione direzionale e di servizio e1), le destinazioni complementari di magazzini e depositi, quelle artigianali di trasformazione di prodotti agricoli, forestali e allevamento; per tali edifici è sempre possibile anche il riutilizzo a fini agricoli, ai sensi e nei modi di cui all'art. 75 della L.R. 65/2014 e s.m.i..
2. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso verso la residenza, né la trasformazione da superfici accessorie in superfici utili degli immobili isolati (ovvero che insistono all'esterno delle aree di pertinenza di edifici già residenziali).
3. Non è ammessa la destinazione d'uso autonoma di fabbricati non assimilabili ad edifici (tettoie, semplici coperture a protezione di prodotti o macchinari, manufatti parzialmente chiusi, serre, strutture di ricovero per animali...), così come dei manufatti incongrui. Sono considerati manufatti incongrui le tettoie e i manufatti costituiti da strutture in legno e/o metallo e/o elementi prefabbricati, indipendentemente dalla loro dimensione e destinazione d'uso, che presentino più di un lato privo di tamponatura o di chiusure esterne, ovvero con tamponature e/o coperture di materiali non omogenei, di riciclaggio o estranei al contesto ambientale, il cui stato di fatto risulti caratterizzato da evidente provvisorietà e privo di dignità edilizia; tali manufatti potranno eventualmente essere utilizzati come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione o di altre destinazioni d'uso degli edifici principali e/o a supporto degli spazi di pertinenza e nel caso, i materiali impropri e fatiscenti dovranno essere rimossi e sostituiti con materiali analoghi di buona qualità, senza alcuna alterazione di superficie, volume e altezza massima in gronda pari a 3,00 m.

Art. 80 Condizioni al mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti e frazionamenti

1. Il mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti alla data di adozione del P.O. è consentito alle condizioni di cui al Titolo IV, Capo III, Sezione IV della L.R. 65/2014 e s.m.i.. Gli edifici e le unità immobiliari che cambiano destinazione d'uso dovranno essere collegati ad aree di pertinenza corrispondenti alla porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile, così come definita al comma 3, dell'art. 83, della L.R. 65/2014 e s.m.i.
2. L'individuazione della pertinenza degli edifici che cambiano destinazione d'uso non deve determinare la creazione di rilevanti cesure con il paesaggio agrario circostante. In particolare si deve tenere conto dell'andamento morfologico del terreno, del reticolo idrografico superficiale e della configurazione dell'ordinamento culturale e del manto vegetale preesistente; sulla base dell'individuazione di tali riferimenti, verrà definita di volta in volta l'estensione e la perimetrazione più adeguata dell'area di pertinenza, in riferimento alla individuazione dei confini naturali (siepi, scarpate, ecc.) e alla conformazione particellare, sempre se compatibile con l'andamento morfologico del terreno.

3. Il mutamento della destinazione d'uso verso la residenza di edifici con disciplina t1, t2, t3 e t4 è subordinato alle condizioni di cui al precedente art. 78, comma 1, lett. c), ovvero è possibile solo quando non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione, in quanto riferito ad edifici insistenti nell'area di pertinenza di unità residenziali già esistenti, anche se dismesse; anche in questo caso non è comunque ammesso il mutamento di destinazione d'uso di edifici singolari (unità volumetriche), che non raggiungano le superfici minime obbligatorie richieste dal piano ai successivi commi, per le unità abitative e per gli spazi accessori.
4. Le unità immobiliari originate nel complesso edilizio (insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile) devono risultare con una superficie Utile (SU) non inferiore a 55 mq. Anche nel caso di edifici singolari (unità volumetriche autonome e separate da altre presenti nell'area di pertinenza), che determinano la realizzazione di una sola unità immobiliare, la dimensione degli alloggi non può essere inferiore a 55 mq di SU.
5. Per le unità immobiliari che cambiano destinazione d'uso non sono consentiti nuovi ulteriori volumi per la conduzione del fondo e per il ricovero di mezzi, tali spazi dovranno essere ricavati dai volumi esistenti. Per ciascuna unità immobiliare – anche nel caso di edifici singolari – deve essere dimostrata la disponibilità di adeguati locali ad uso di rimessa, cantina o deposito e spazi accessori, per una superficie di almeno 12 mq, oppure di 20 mq nel caso in cui tali spazi assumano un carattere condiviso o condominiale; tali locali potranno essere costituiti da manufatti esistenti nell'area di pertinenza, da vani interrati o seminterrati esistenti o reperiti al piano terreno dell'edificio, in questo ultimo caso comunque con accesso diretto all'esterno.
6. Fatta eccezione che per le residenze, che devono contare su quelle già esistenti, il cambio di destinazione d'uso degli edifici nel territorio rurale è attuabile solo nel caso in cui l'area di intervento sia dotata o venga contestualmente dotata delle infrastrutture (acquedotto, fognature, viabilità) e dei servizi necessari per il nuovo uso previsto; ogni progetto di intervento dovrà definire il complesso delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione – comprensive delle modalità dell'approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e liquame, trattamento rifiuti domestici, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti, sistemazioni esterne e aree di parcheggio – che si intendono realizzare, con la specificazione degli ambiti di utilizzazione pubblica e privata. Eventuale nuova viabilità, da ammettersi esclusivamente nel caso di modesti tratti di raccordo alla viabilità principale, sarà realizzata con caratteri tipici della maglia podereale.
7. È fatto obbligo di garantire la conservazione degli eventuali manufatti minori in muratura di interesse storico-documentale, quali rustici minori, stalletti, porcaie, pollai, forni, pozzi ecc.. Tali manufatti possono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive ma non possono essere riutilizzati se non come locali accessori di servizio e di integrazione dell'abitazione o di altre destinazioni d'uso degli edifici principali.
8. Eventuali fabbricati non assimilabili ad edifici, come definiti al precedente art. 79, comma 3, comunque autorizzati o legittimati, potranno essere demoliti e ricostruiti con le stesse caratteristiche tipologiche (tettoie, o altri manufatti, ad esclusione delle serre), ma con materiali e tecniche appropriate, all'interno dell'area di pertinenza, con destinazione accessoria alla residenza o alle altre funzioni ammesse a parità di Superficie coperta (Sc) e con altezza massima in gronda pari a 3,00 m. La ricostruzione in diversa collocazione all'interno del resede è ammessa purché finalizzata alla complessiva razionalizzazione ed al riordino degli spazi. Non è comunque ammessa la loro ricostruzione in adiacenza a edifici a cui il P.O. attribuisce disciplina di intervento t1, t2 e t3. Le serre fisse, in particolare, non possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso, né costituire Superficie edificata (o edificabile) – SE – né volume lordo, né essere demolite e ricostruite in diversa collocazione.
9. Non è ammessa la divisione delle aree di pertinenza fondiaria in origine unitarie, con separazioni fisiche di qualunque natura, ma dovrà essere individuata una pertinenza unitaria nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del contesto.

Art. 81 Interventi e sistemazioni pertinenziali degli edifici nel territorio rurale

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

Nel caso degli edifici e dei complessi di pregio architettonico e/o di valore storico-documentale o comunque di matrice storica, ovvero per quelli con disciplina di intervento t1, t2 e t3, esse sono individuate nelle Tavole delle Discipline del territorio del P.O. in scala 1:2.000/1:5.000.

Tali pertinenze non hanno alcun riferimento all'area di pertinenza così come definita al comma 3 dell'art. 83 della L.R. 65/2014 e s.m.i., come richiamata all'art. 68, comma 1 delle presenti Norme.

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

- dovranno essere conservati gli elementi di organizzazione degli spazi aperti quali viali alberati, viabilità poderali, piantate residue, piante arboree e siepi;
 - sono ammessi interventi di riassetto e sistemazione generale dell'area di cui al comma 1, nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde, dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale; saranno pertanto da evitare disegni ispirati ai giardini di tipo ottocentesco e specie estranee al contesto rurale locale;
 - dovrà essere evitata la trasformazione indistinta degli spazi aperti con caratteri architettonici e arredi propri dei contesti urbani o comunque estranei all'ambiente rurale;
 - nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali, con l'esclusione di mattonelle in cemento, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e altri elementi estranei e non consoni al contesto rurale; dovranno in ogni caso essere privilegiati percorsi, sia carrabili che pedonali, non pavimentati, limitando a quanto strettamente necessario agli accessi l'impermeabilizzazione degli spazi; è consentita, solo in prossimità degli edifici, la realizzazione di nuovi lastricati per marciapiedi, ove non esistenti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali di testimonianze simili individuate nella stessa zona, per una profondità massima di 1,50 ml.; le aie lastricate devono essere mantenute in essere, prevedendo - ove necessario - il ripristino delle parti mancanti, attraverso la posa di identico materiale; sono da evitare sistemazioni mutate da contesti estranei o urbani (prato all'inglese, lastre di porfido irregolari, elementi autobloccanti in cemento, ecc.);
 - i cavi elettrici e telefonici e qualsiasi altro tipo di condotta dovranno essere interrati o in traccia nelle mura, evitando in particolare l'attraversamento con linee aeree di strade, cortili e giardini.
3. Eventuali nuovi innesti, viali di accesso o collegamento tra insediamenti e annessi o accessi alle aree poderali, devono essere realizzati esclusivamente in terra battuta, stabilizzato o comunque con soluzioni tecniche equivalenti e compatibili con il contesto rurale, ed inseriti rispettando l'orientamento e la disposizione del mosaico agrario.
4. Nelle aree circostanti i fabbricati è consentita l'individuazione di posti auto, da localizzarsi nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza e comunque posizionati sul terreno in modo da limitare al minimo i movimenti di terra e l'esposizione paesaggistica, garantendo il mantenimento della permeabilità del suolo. Potranno essere valutate localizzazioni esterne all'ambito di immediata prossimità agli edifici, purché lungo la viabilità esistente, quando siano dimostrate come soluzioni migliorative. Al fine di schermare le auto in sosta è consentita l'installazione di manufatti privi di rilevanza edilizia.
5. Le aree private per la sosta dei veicoli devono essere realizzate in terra battuta o comunque con soluzioni tecniche equivalenti compatibili con il contesto rurale, devono essere ombreggiate con l'uso di vegetazione arborea o di specie rampicanti sostenute da idonea struttura. La loro collocazione non deve compromettere la percezione dell'unitarietà degli spazi pertinenziali esistenti e non assumere caratteri tipici del sistema insediativo urbano per quanto riguarda i materiali, le recinzioni, l'illuminazione.
6. La realizzazione di tettoie – totalmente prive di tamponamenti esterni - è consentita, fatto salvo il rispetto delle disposizioni regionali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo. La dimensione massima di tali tettoie non potrà comunque essere superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non superiore a 30 mq.; **tale limite può essere portato a 40 mq. nel caso di tettoie per pannelli fotovoltaici** Le tettoie non dovranno interessare le strutture dell'edificio principale. Non è comunque ammessa la realizzazione di tettoie in aderenza a edifici con disciplina d'intervento t1, t2 e t3.

Sono ammesse altresì le tettoie ~~fotovoltaiche~~, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nel caso di edifici con destinazione d'uso turistico-ricettivo o agrituristici è consentita la installazione di una tettoia per ogni camera o unità immobiliare/abitativa, con ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mq., fino ad un massimo di complessivi 60 mq.; **tale limite può essere portato a 70 mq. nel caso di tettoie per pannelli fotovoltaici**;
- nel caso di attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi possono essere realizzate tettoie per le auto in sosta nella misura di 15 mq. per posto macchina, fino ad un massimo di complessivi 125 mq., **tale limite può essere portato a 150 mq. nel caso di tettoie per pannelli fotovoltaici**
- l'altezza utile (HU) di tali manufatti non dovrà essere superiore a 3,00 ml.; è sempre ammessa la sporgenza massima di 0,20 ml. per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta massima consentita;

- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno o metallo e non può essere tamponata;
7. Fermo restando il divieto di realizzare recinzioni o partizioni all'interno di un resede in origine unitario, per le recinzioni si dovranno rispettare le seguenti disposizioni:
- potranno essere localizzate in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante;
 - sono consentite recinzioni in rete metallica con altezza massima di 2,20 ml. con la possibilità di contestuale messa a dimora di siepi realizzate con specie locali e autoctone o naturalizzate, da valutare nel contesto, oppure recinzioni in legno con altezza massima di 1,50 ml.; sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione di quelle preesistenti e per garantire la continuità con eventuali recinzioni adiacenti, purché con le caratteristiche del territorio rurale;
 - per gli ingressi è vietato l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti, per caratteristiche tecniche, dimensioni e tipo, il loro ruolo e la funzione da assolvere.
8. Il sistema di illuminazione delle aree di pertinenza dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati, ad una altezza massima di 4 ml., del tipo *"cut off"* ovvero con riflessione in alto della luce inferiore al 5%, opportunamente schermati ed orientati verso il basso.
9. Negli spazi pertinenziali non sono consentiti occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

Art. 82 Piscine pertinenziali

1. Nel territorio rurale la progettazione delle piscine a carattere pertinenziale, ferme restando le esclusioni di cui alle presenti Norme, dovrà garantire l'inserimento adeguato nel paesaggio, con le minori alterazioni possibili dei caratteri dell'insediamento e del contesto rurale, rispettando l'orografia e la morfologia del terreno, il reticolo idrografico superficiale, i tracciati viari ed i sentieri storici ed i segni della tessitura agraria nonché le alberature d'alto fusto di pregio. La valutazione della loro compatibilità dovrà essere resa possibile attraverso la presentazione di una documentazione grafica e fotografica adeguata, tesa ad illustrare l'inserimento dei manufatti nel contesto paesaggistico-territoriale; dovranno essere puntualmente descritte le trasformazioni previste e le azioni per favorire l'attenuazione della loro presenza nel paesaggio, oltre ad una precisa e dettagliata descrizione di tutti i materiali costruttivi e degli assetti vegetazionali esistenti e che si intendono realizzare (muri di contenimento, ciglionamenti, allineamenti, filari, alberature, siepi, ecc.).
2. Per le piscine valgono le seguenti disposizioni:
 - dovrà essere completamente interrata, fatta eccezione del lato con eventuale sfioro della vasca di compenso che potrà emergere dalla quota esistente del terreno fino ad un massimo di 50 cm.
 - dovrà essere dimostrato un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua necessaria senza carico per l'acquedotto pubblico;
 - la piscina dovrà essere localizzata in chiaro rapporto con l'immobile di cui costituisce pertinenza e comunque a distanza non superiore a 30 ml. dal **bordo vasca**, comunque in una collocazione che non determini sensibili trasformazioni piano-altimetriche alle giaciture del suolo preesistenti ed in particolare non comporti la demolizione o la modificazione di: muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo;
 - non sono consentiti nuovi volumi di servizio come bagni, spogliatoi e volumi tecnici fuori terra; il vano tecnico, se di nuova realizzazione, dovrà essere interamente interrato o seminterrato per meglio assecondare la conformazione del suolo, di dimensioni necessarie all'alloggiamento dei macchinari (documentato con idoneo layout) e comunque di superficie utile non superiore a mq.12 ivi compreso l'eventuale vasca di compenso completamente interrata;
 - la vasca della piscina a servizio delle strutture residenziali potrà avere dimensioni d'ingombro massime pari a 72 mq. e una profondità massima di ml. 1,80; per gli agriturismi con più di sei alloggi e le strutture turistico-ricettive la superficie delle piscine potrà raggiungere una superficie di 200 mq. e una profondità massima di ml. 2,00;
 - la forma della piscina dovrà essere in armonia con il contesto; la forma dell'invaso dovrà essere preferibilmente rettangolare, mentre altre forme sono consentite allo scopo esclusivo di meglio adeguarsi alle caratteristiche del sito per minimizzare i movimenti di terra;

- il rivestimento della vasca dovrà integrarsi con il contesto e scelto nelle tonalità congrue all'ambiente, nelle tonalità più scure del verde, fino al verde bottiglia e del grigio scuro, fino al nero, escludendo comunque il colore azzurro;
 - per le piscine a servizio delle residenze eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 1,50 ml. ed essere realizzate in lastre di pietra locale o similare, o in cotto, o in legno, escludendo in ogni caso il marmo, mentre uno solo dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità massima di 3,00 ml.; nel caso di piscine a servizio di strutture agrituristiche o turistico-ricettive valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi;
 - non è consentita la recinzione degli impianti, fatto salvo il rispetto della normativa vigente nel caso di piscine a servizio di strutture agrituristiche o turistico-ricettive.
3. La costruzione delle piscine dovrà obbedire inoltre ai seguenti criteri che evitino l'effetto trappola per la fauna selvatica:
- si dovrà coprire la piscina nei periodi di non utilizzo;
 - gli eventuali punti di illuminazione si dovranno realizzare con punti luce a bassa potenza e opportunamente rivolti verso il basso per non costituire fonte di inquinamento luminoso e di attrazione per la fauna;
 - si dovrà prevedere un salvagente galleggiante in legno o in altro materiale, o qualunque altro dispositivo atto a far uscire la piccola fauna eventualmente caduta nella vasca;
 - si dovranno preferire impianti per la depurazione a sale e non a cloro per evitare problemi di inquinamento ambientale e l'eventuale effetto tossico sulle specie che possono abbeverarsi (chiroterri, uccelli e insetti). E' vietato lo scarico diretto, delle acque di ricircolo o ricambio, nei fossi campestri senza preventivo trattamento per l'abbattimento delle sostanze disinfettanti presenti nell'acqua.

Art. 83 Formazioni vegetali e specie tipiche

1. A garanzia di un corretto inserimento paesistico, negli interventi consentiti dal presente P.O. si farà riferimento alle formazioni vegetali della tradizione rurale, privilegiando il ricorso a specie tipiche di percorsi e delimitazioni poderali. La scelta delle specie dovrà comunque essere sempre orientata dalla peculiarità del contesto, dalle condizioni microclimatiche e dalle capacità manutentive.
2. A titolo esemplificativo sono tipiche nei diversi ambienti agricoli, naturali e seminaturali le seguenti specie arboree: acero campestre (*Acer campestre*), acero minore (*Acer monspessulanum*), carpino nero (*Ostrya carpinifolia*), carpino bianco (*Carpinus betulus*), cerro (*Quercus cerris*), roverella (*Quercus pubescens*), leccio (*Quercus ilex*), cipresso (*Cupressus sempervirens*), gelso (*Morus nigra*), noce (*Juglans regia*), olivo (*Olea europea*), olmo (*Ulmus minor*), orniello (*Fraxinus ornus*), salice (*Salix viminalis*, *Salix caprea*), sorbo degli uccellatori (*Sorbus aucuparia*), albero di Giuda (*Cercis siliquastrum*), pioppo bianco (*Populus alba*), pioppo nero (*Populus nigra*), ontano nero (*Alnus glutinosa*).
È comunque da escludere l'impiego dell'ailanto (*Ailanthus altissima*), della robinia o cascia (*Robinia pseudacacia*), e delle specie aliene.
3. Sono specie autoctone o tipiche per siepi arboreo-arbustive: prugnolo (*Prunus spinosa*), biancospino (*Crataegus monogyna*), ligustro (*Ligustrum vulgare*), viburno (*Viburnum lantana*), alloro (*Laurus nobilis*), fusaggine (*Euonymus europaeus*), piracanta (*Pyracantha coccinea*) e mirto (*Myrtus communis*) anche in consociazione con olmo (*Ulmus minor*).

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

Art. 84 Interventi di ripristino di edifici o parti di edifici nel territorio rurale

1. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni per le aree soggette a tutela paesaggistica e fatte salve eventuali limitazioni di natura geologica, idraulica o sismica, è consentita la ricostruzione di edifici di remota origine, che risultino presenti al catasto del 1939/40 e riconoscibili come edifici di valore storico testimoniale, andati parzialmente distrutti - per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali - a condizione che sia prodotta dall'aveute titolo documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario.
2. Secondo quanto disposto dalla vigente legislazione in materia, gli interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti sono ammissibili in forma di ristrutturazione edilizia laddove si renda possibile l'accertamento della originaria consistenza e configurazione. La ricostruzione, che deve essere intesa come fedele riproposizione di volumi

preesistenti, è dunque ammessa a condizione che l'edificio parzialmente crollato sia ancora riconoscibile nella sua forma e tipologia.

3. Ai fini del recupero degli edifici di cui al comma 1, nel territorio rurale le unità volumetriche crollate o demolite potranno essere ripristinate esclusivamente quando, pur presentandosi gravemente degradate, possano considerarsi visivamente riconoscibili e misurabili in loco, con riferimento sia all'andamento ed all'altezza dei muri perimetrali, che alla esatta posizione della copertura.
4. La ricostruzione dovrà avvenire nel pieno rispetto dei caratteri tipologico-architettonici originari desumibili dalla documentazione reperita. Il progetto per l'esecuzione delle opere di ricostruzione dovrà contenere una apposita relazione, redatta a firma di tecnico abilitato, con la quale sia accertata, dimostrata e dichiarata la consistenza del manufatto che si intende ricostruire. Mediante approfondita analisi storico tipologica dovranno poi essere ricostruiti, con l'ausilio di tutto il materiale analitico, grafico e fotografico all'uopo reperibile ed in maniera congruente, sia con le murature ancora esistenti, che con la documentazione amministrativa sopra citata, la configurazione ed i caratteri architettonici da rispettare nel ripristino filologico del manufatto.
5. Gli interventi di cui al presente articolo dovranno garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento dal punto di vista paesaggistico ed ambientale e saranno inoltre subordinati all'esistenza di condizioni di uso e accessibilità tali da non richiedere nuova viabilità e opere di urbanizzazione che inducano movimenti di terra, o sistemazioni che alterino il carattere dei luoghi. Si dovranno altresì rispettare le norme igienico-sanitarie in relazione alla destinazione d'uso.
6. Ad avvenuta ultimazione degli interventi di ripristino gli edifici saranno da considerare con disciplina di intervento t3.

Capo III Nuovi edifici e manufatti a servizio dell'agricoltura

Art. 85 Programmi Pluriennali Aziendali di Miglioramento Agricolo Ambientale

1. Nell'esercizio delle attività agricole, le aziende che rispondono ai requisiti definiti dalla normativa vigente possono proporre Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A. o Programmi Aziendali) nei casi previsti dalla L.R. 65/2014, per la realizzazione di nuovi edifici rurali e delle altre fattispecie contemplate dalla normativa di riferimento.
2. Le superfici fondiarie minime necessarie per la presentazione del Programma Aziendale e le eventuali riduzioni a quelle, sono definite dal PTC della Provincia di Arezzo attraverso le disposizioni di cui ai commi 5, 6, 7 e 8 della lettera f), dell'Allegato QP.2b.; tali disposizioni sono il riferimento per le aziende che non raggiungono i minimi culturali nel territorio comunale di Castiglion Fiorentino.
3. I Programmi Aziendali, nella localizzazione degli interventi, limitano al massimo la sottrazione di suolo coltivabile e perseguono, ove possibile, il recupero di suolo agrario. I Programmi Aziendali privilegiano un disegno funzionale e paesaggisticamente compatibile degli interventi programmati e ne valutano gli effetti attesi sulle risorse ambientali e paesaggistiche, dando conto anche delle misure adottate per il contenimento del consumo di suolo agricolo.
4. I Programmi Aziendali assumono valore di piano attuativo nei casi in cui si prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola, ai sensi dell'Art. 74 della L.R. 65/2014, e nei casi in cui si prevedano uno o più dei seguenti interventi:
 - riconversione e trasferimento di volumetrie agricole anche dismesse per realizzare abitazioni rurali;
 - nuova edificazione di abitazioni rurali;
 - sistemazioni pertinenziali esterne per una superficie uguale o superiore a 5.000 mq. e/o, quando permesse, per modifiche sostanziali alla viabilità d'accesso o per realizzazione di nuova viabilità;
 - P.A.P.M.A.A. sovramunicipale, interventi nel comune di Castiglion Fiorentino e prevalenza della Superficie aziendale totale non ricadente nel Comune di Castiglion Fiorentino.
5. Al fine di individuare lo specifico contesto ambientale e le opportune opere di miglioramento, il Programma Aziendale censisce le emergenze paesaggistico-ambientali e le situazioni di degrado che caratterizzano tale contesto. In particolare dovranno essere censite le dotazioni ambientali presenti in azienda e negli ambiti di trasformazione e le seguenti emergenze paesaggistiche:
 - formazioni lineari arboree o arbustive non colturali;
 - alberature segnaletiche di confine o di arredo;
 - formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;

- nuclei arborati di pregio;
 - boschi e tipi forestali;
 - emergenze floristiche e faunistiche.
 - corsi d'acqua naturali o artificiali, rete scolante artificiale principale;
 - elementi funzionali della rete ecologica (nodi, nuclei di connessione, ecc.);
 - varchi di connessione e passaggi faunistici;
 - particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti e ciglionamenti;
 - tessitura agraria tradizionale a maglia fitta
 - manufatti di valore paesaggistico, architettonico, storico o testimoniale (cippi, pozzi, lavatoi, tabernacoli, aie, briglie e altri manufatti idraulici, ecc.);
 - viabilità rurale e storica.
6. Oltre a quelli indicati al precedente Titolo IX per gli ambiti del territorio rurale, sono considerati miglioramenti ambientali prioritari per l'intero territorio comunale:
- la realizzazione e l'integrazione di filari arboreo arbustivi e fasce tampone lungo i corsi d'acqua;
 - la realizzazione degli interventi di sistemazione ambientale con manutenzione, pulitura periodica ed eventuale ripristino del reticolo idraulico di superficie;
 - il ripristino di sistemi di irrigazione naturali con impiego di canali e fossi di scolo esistenti;
 - il ripristino della viabilità forestale;
 - il recupero a fini agrari di arbusteti e boschi di neoformazioni forestali.
 - il recupero dei paesaggi agrari e pastorali a fini agrari e paesaggistici;
 - il recupero e il miglioramento delle sistemazioni idraulico agrarie;
 - il ripristino della viabilità podereale;
 - la realizzazione e l'integrazione di fasce arboreo arbustive lungo i corsi d'acqua, la viabilità podereale il bordo dei campi e della rete scolante;
 - la realizzazione di laghetti collinari e fontoni per l'accumulo della risorsa idrica con tecniche di ingegneria naturalistica e la ristrutturazione delle opere di derivazione e di distribuzione della risorsa idrica;
 - l'uso di energia da fonti rinnovabili limitatamente al fabbisogno aziendale;
 - la rimozione di elementi di degrado, coperture in amianto, uso improprio di aree agricole, ecc.;
 - la realizzazione di opere di difesa idrogeologica, dal fuoco e da altri fattori di rischio.
- Gli interventi obbligatori previsti dalle normative vigenti, ai fini della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora e ambientali in genere, non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale.
7. Il Programma Aziendale anche al fine di individuare i miglioramenti prioritari, censisce le situazioni di degrado che caratterizzano tale contesto, quali:
- elementi di frammentazione ecologica;
 - criticità di dissesto idrogeologico e nella regimazione delle acque;
 - criticità relative alle alberature presenti;
 - altri elementi di degrado e usi non agricoli o connessi.
8. I Programmi Aziendali che insistono nell'ambito di applicazione del progetto di paesaggio "Leopoldine in Val di Chiana" ne recepiscono gli obiettivi e orientano le loro azioni alla tutela dei seguenti elementi:
- le opere di sistemazione delle acque per canalizzazione (bonifica per prosciugamento) o per colmata;
 - diffusione delle colture promiscue con netta prevalenza delle cerealicole e foraggere;
 - praterie naturali e artificiali;
 - seminativo arborato a maglia rada, con i filari ai bordi dei campi e delle strade prevalentemente di gelsi, viti e aceri;
 - presenza dell'olivo sulle propaggini basso-collinari;
 - mantenimento di un sistema parcellare agrario dalle forme geometriche, con prevalenza di campi rettangolari posizionati a scacchiera e delimitati da una fitta rete di canali e scoli campestri, derivante dalle bonifiche;
 - colture arboree specializzate (vigneti, oliveti e frutteti) nell'alta pianura e nelle propaggini collinari;
 - pioppeti nella bassa pianura, lungo i canali e le residue zone umide;
 - la struttura della viabilità podereale e della rete della viabilità storica principale e minore.
9. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, previa approvazione del Programma Aziendale, sono consentiti tutti gli interventi previsti all'art. 72 della LR 65/2014, fatta eccezione che per gli edifici e complessi

edilizi a cui il PO attribuisce le discipline di intervento t1, t2 e t3, le cui disposizioni dovranno essere osservate anche nell'ambito del Programma Aziendale.

Art. 86 Nuovi edifici rurali aziendali tramite P.A.P.M.A.A. solo su centri aziendali

Commentato [MOU7]:

1. Fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, l'azienda agricola con un fondo dotato delle superfici fondiarie minime può, se sussistono le condizioni urbanistiche, richiedere la realizzazione di nuovi edifici rurali attraverso il P.A.P.M.A.A.
2. Ferma restando la quota di annessi agricoli da mantenere a servizio del fondo è consentita la realizzazione di nuove abitazioni tramite la riconversione o il trasferimento di volumetrie esistenti a destinazione agricola non più necessari, con l'obiettivo di una riqualificazione complessiva del contesto che deve risultare dagli elaborati a corredo del P.A.P.M.A.A.
3. Le nuove abitazioni rurali potranno essere realizzate esclusivamente nei centri aziendali e dovranno essere di pianta regolare e sono da preferire di norma volumetrie compatte, con prevalenza dei piani sui vuoti, con finestre e porte di dimensioni legate alle necessità funzionali; non sono altresì consentiti la realizzazione di piani interrati, dei balconi e le tettoie a sbalzo e le scale esterne in aggetto; le logge ed i portici devono essere ricavati all'interno della sagoma dell'edificio e sono esclusi pilastri e parapetti in cemento armato a faccia vista. Le coperture dovranno preferibilmente essere a falde inclinate, a capanna o a padiglione, con pendenze comprese tra il 27 e il 30%, in coppi ed embrici o lastre di pietra; non sono comunque consentiti i terrazzi a tasca, mentre sono sempre consentiti i tetti verdi, le soluzioni tese a limitarne la visibilità e gli impatti sul paesaggio e quelle volte al risparmio energetico. Dovranno essere impiegati materiali e finiture coerenti con le peculiarità e le tipicità dell'edilizia tradizionale e consolidata – con paramenti in pietra o intonacati a calce; dovrà essere posta attenzione al recupero e all'impiego dei materiali locali e delle soluzioni costruttive tradizionali, evitando al contempo l'impiego esteso o pervasivo di materiali ed elementi non appropriati all'uso agricolo – cornici, colonne, rivestimenti delle facciate in marmo o materiali plastici.
4. I nuovi annessi agricoli per conduzione agricola professionale, da realizzare tramite Programma Aziendale, dovranno avere caratteristiche di semplicità ed essere concepiti differenziandoli per il loro uso ed in relazione alla loro durata e dotandoli di una adeguata flessibilità; per magazzini, rimesse e simili si dovranno utilizzare preferibilmente materiali leggeri o naturali (legno) per il tamponamento dell'edificio e adeguate tecniche e materiali per la struttura portante, con particolare attenzione per l'efficacia del loro ciclo produttivo. Le soluzioni proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica.
5. La dimensione massima ammissibile di ogni nuova unità abitativa è stabilita in 150 mq. di superficie edificata o edificabile (SE). La dimensione massima ammissibile di superficie accessoria (SA) per ogni unità abitativa, è stabilita in 60 mq. Di queste le autorimesse non potranno superare la superficie di 40 mq. per ogni nuova unità abitativa; è vietata la realizzazione di autorimesse interrate fatto salvo il caso in cui sia possibile realizzarle nei terrapieni formati da dislivelli del terreno esistenti, senza alcuna alterazione della morfologia dei luoghi, e ciò non comporti dunque la realizzazione di rampe. L'altezza dei nuovi edifici per abitazioni rurali non potrà superare due piani fuori terra, con altezze nette interne non superiori a 2,90 ml., che dovrà essere ridotta ad un piano nel caso in cui l'eventuale piano seminterrato misuri fuori terra oltre 1,20 ml.
6. Nelle abitazioni rurali, i locali disposti ad un eventuale livello totalmente interrato dovranno essere compresi entro il sedime del fabbricato, con accesso interno o tramite scala esterna; l'accesso diretto al piano interrato o seminterrato è consentito solo nel caso in cui ciò non comporti la realizzazione di rampe.
7. Il sistema di illuminazione esterna e la sistemazione delle aree pertinenziali dei nuovi edifici deve essere previsto nella redazione delle norme del Programma Aziendale ed ha valore prescrittivo.

Art. 87 Ulteriori manufatti aziendali agricoli realizzabili senza P.A.P.M.A.A.

1. Per motivate ragioni di ordine agricolo produttivo all'imprenditore agricolo è consentita la realizzazione di manufatti aziendali che non necessitano di P.A.P.M.A.A., che non possono mutare la destinazione d'uso agricola e che non entrano nel computo del patrimonio edilizio dell'azienda. Tali manufatti, dove ammessi dai successivi artt. 87 e 88, possono essere realizzati a condizione che:

- non siano realizzati piani interrati, fatto salvo il caso in cui sia possibile realizzarli nei terrapieni formati da dislivelli del terreno esistenti, senza alcuna alterazione della morfologia dei luoghi, e ciò non comporti dunque la realizzazione di rampe.
 - non esistano costruzioni stabili utilizzabili allo stesso scopo e che eventuali consistenze incongrue esistenti vengano rimosse;
 - i terreni a cui si riferisce il dimensionamento dei manufatti siano detenuti in proprietà o con altro titolo che abilita agli interventi di miglioramento fondiario ed edilizi;
 - l'imprenditore agricolo abbia una Unità tecnico economica o una Unità produttiva ARTEA aperta nel Comune di Castiglion Fiorentino (Unità Tecnico Economica ARTEA);
 - la superficie agricola coltivata riferita al dimensionamento del manufatto ricada prevalentemente nel Comune di Castiglion Fiorentino.
2. I manufatti aziendali agricoli realizzabili senza P.A.P.M.A.A., strettamente necessari alla conduzione dei fondi, sono distinti in base alla durata e alla necessità di trasformazioni permanenti come segue:
- a) manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo non superiore a due anni (art. 70 c. 1 L.R. 65/2015);
 - b) manufatti aziendali temporanei con le caratteristiche di cui al punto a) realizzati per un periodo superiore a due anni (art. 70 c. 3 lettera a) L.R. 65/2015);
 - c) manufatti aziendali non temporanei, comprese le serre fisse, che necessitano trasformazioni permanenti al suolo (art. 70 c. 3 lettera b) L.R. 65/2015).
3. Per la presentazione dell'istanza l'imprenditore agricolo oltre a dimostrare la propria qualifica, il titolo di possesso del compendio, lo stato delle strutture e infrastrutture aziendali esistenti e di progetto, i requisiti definiti nel presente articolo, allega l'ultimo Piano delle coltivazioni validato e la consistenza degli allevamenti come risultano dalla banca dati ARTEA e dall'anagrafe zootecnica (BDN). Il progetto dei manufatti è accompagnato da un elaborato redatto da tecnico abilitato in materie agricole che verifichi l'assenza sul fondo di analoghi annessi e manufatti e individui eventuali strutture fatiscenti da smantellare, giustifichi le dimensioni del manufatto in base alle attività agricole aziendali e la scelta localizzativa.
4. Il progetto dei manufatti temporanei di durata superiore a due anni e dei manufatti non temporanei prevede la realizzazione di interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico commisurati all'entità dell'opera edilizia ed è corredato dal computo metrico per la loro realizzazione e manutenzione.
5. Con apposito regolamento l'Amministrazione Comunale disciplina gli impegni e le garanzie alla rimozione dei manufatti e alla realizzazione gli interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico. Lo stesso regolamento disciplina le modalità di accertamento di regolare esecuzione degli interventi di miglioramento ambientale.
6. Sulla base delle motivate esigenze produttive e compatibilmente con le limitazioni poste dal presente Piano Operativo è ammessa la realizzazione di più manufatti.

Art. 88 Manufatti aziendali temporanei

1. Alle aziende agricole è consentita la realizzazione di manufatti temporanei alle condizioni dettate dalle norme regionali, distinti nelle seguenti categorie:
- I **manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo non superiore a due anni** (art. 70 c. 1 L.R. 65/2015) sono semplicemente ancorati al suolo e senza opere murarie hanno spiccate caratteristiche di temporaneità;
 - I **manufatti aziendali temporanei come al punto a) realizzati per un periodo superiore a due anni** (art. 70 c. 3 lettera a) L.R. 65/2015) hanno le medesime caratteristiche di quelli descritti al punto precedente, ma possono essere mantenuti per la durata dell'attività e delle esigenze aziendali.

Negli atti del procedimento abilitativo inviati al Comune oltre alla documentazione prescritta dalla normativa vigente è allegata una relazione redatta da tecnico abilitato nelle materie agricole che giustifichi le dimensioni del manufatto e una analisi che giustifichi la scelta localizzativa dal punto di vista paesaggistico e le eventuali opere di mitigazione proposte. Di norma è consentita la realizzazione di un solo manufatto di questa tipologia per ogni azienda agricola. L'articolazione in più manufatti deve rispondere a specifiche esigenze funzionali e di inserimento nel contesto da esplicitare nella relazione tecnica.

2. Nella realizzazione dei manufatti temporanei dovranno essere impiegati materiali e finiture coerenti con il loro carattere non permanente, preferibilmente il legno.

Art. 89 Manufatti aziendali che necessitano trasformazioni permanenti del suolo

1. I manufatti aziendali non temporanei, comprese le serre fisse, che necessitano trasformazioni permanenti al suolo (art. 70 c. 3 lettera b) L.R. 65/2015) possono essere mantenuti per tutta la durata dell'attività e delle esigenze dell'azienda agricola. Tra tali manufatti il PO distingue le seguenti tipologie:
 - silos, vasche, serbatoi, invasi e bacini di accumulo (fontoni), concimaie e simili, che non determinano volume o superficie edificata o edificabile (SE); tali manufatti non possono essere realizzati nei resede degli insediamenti di matrice storica di pregio architettonico e/o di valore storico-documentale con disciplina di intervento t1, t2 o t3, mentre sono consentiti all'interno delle aree di pertinenza delle Ville e degli edifici specialistici del PTCP solo se non diversamente collocabili;
 - manufatti costituiti da strutture prefabbricate e tettoie; tali manufatti non possono essere realizzati nelle aree di pertinenza delle Ville e degli edifici specialistici del PTCP e nei resede degli insediamenti di matrice storica di pregio architettonico e/o di valore storico-documentale con disciplina di intervento t1, t2 o t3.
2. Per i manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti del suolo valgono le seguenti disposizioni:
 - i manufatti per il rimessaggio dovranno essere concepiti per un'adeguata reversibilità, con particolare attenzione per l'efficacia del ciclo produttivo, così da facilitare lo smontaggio, il recupero e il riciclaggio delle diverse parti, privilegiando l'impiego del legno – ove compatibile con la funzionalità del manufatto ed ispirandosi al manuale ARSIA "Costruire in legno – progetti tipo di fabbricati e annessi agricoli";
 - i manufatti prefabbricati, ancorché privi di fondazioni, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui non potranno avere Superficie Coperta superiore a 50 mq.
 - le tettoie libere da tutti i lati sono consentite per un massimo di 150 mq;
 - le strutture a tunnel, laddove consentite, dovranno avere un'altezza massima di ml 7,00 con una superficie coperta massima di mq 360; nel caso di coperture a capanna l'altezza massima in gronda consentita è di 4,50 ml e al colmo di 7 ml.
 - le serre fisse, laddove consentite, dovranno avere un'altezza massima in gronda di ml 4,00 e al colmo di 6,50 ml, con una superficie coperta massima di mq 2000; La realizzazione di serre con le medesime caratteristiche ma con una superficie coperta superiore a mq. 2000 dovranno essere soggette ad apposito piano attuativo.
 - i manufatti privi di copertura saranno realizzati con tecniche atte a mitigarne l'impatto e a consentirne la facile reversibilità o il recupero.
3. Alla richiesta di rilascio del titolo abilitativo oltre alla documentazione prescritta dalla normativa regionale vigente è allegato il progetto delle pertinenti opere di miglioramento o mitigazione da commisurare all'entità dell'intervento e al contesto paesaggistico. Il titolo abilitativo dovrà essere corredato da sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo per la loro rimozione al cessare dell'attività o in caso di trasferimento anche parziale della proprietà del fondo.
4. Salvo motivati casi è consentita la realizzazione di un solo manufatto per ogni azienda agricola. L'articolazione in più manufatti deve rispondere a specifiche esigenze funzionali e di inserimento nel contesto da esplicitare nella relazione tecnica. Ove esista un altro manufatto compatibile con le presenti norme è consentito il suo ampliamento fino alle dimensioni massime consentite dal PO.

Art. 90 Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali e per l'ospitalità in spazi aperti

1. Per i nuovi edifici, annessi e manufatti agricoli, i materiali, le tecniche costruttive i caratteri e le finiture dovranno assicurare un elevato livello di qualità edilizia e di integrazione con il paesaggio, oltre alla salvaguardia dei caratteri naturalistico-ambientali preesistenti e si dovranno inoltre rispettare i seguenti criteri:
 - si dovranno individuare posizioni rispettose dell'andamento naturale del suolo e le caratteristiche paesaggistiche dei luoghi, gli sbancamenti dovranno essere limitati allo strettamente necessario per il ciclo produttivo, riducendo al minimo le modificazioni del terreno, utilizzando e ottimizzando le sistemazioni agrarie esistenti, scarpate, dislivelli, minimizzando la visibilità dei nuovi fronti di costruito;
 - si dovrà privilegiare l'edificazione in prossimità o in aderenza degli edifici esistenti, in modo tale che i nuovi edifici formino con quelli esistenti complessi organici, coerenti con le regole insediative proprie del contesto storico ed ambientale;
 - si dovrà comunque privilegiare l'uso della viabilità esistente; sono da evitare operazioni mirate a incrementare la velocità di percorrenza; nel caso di strettoie che pregiudichino la possibilità di scambio tra autoveicoli, sarà opportuno prevedere piazzole per lo scambio adeguatamente raccordate; nei casi in cui si dimostra indispensabile, possibile e compatibile, modificare il tracciato stradale, si dovrà ridurre il più possibile la

deviazione, corredandola di sistemazioni di tipo tradizionale, tali da integrarla con il manufatto preesistente ed il contesto paesistico-ambientale.

2. Eventuali piazzali di carico e scarico dovranno essere limitati al massimo e realizzati impiegando materiali coerenti al contesto, adeguati al recupero delle acque meteoriche ai fini di destinare l'acqua a scopo irriguo dell'azienda ed essere dimensionati sulla base delle esigenze aziendali in riferimento ai flussi di transito dei mezzi; si dovranno altresì ridurre al minimo le pavimentazioni esterne, per le quali si devono appropriatamente definire i caratteri e le finiture, affinché se ne possa verificare la compatibilità con il contesto rurale.
3. Le sistemazioni esterne devono prevedere essenze arboree idonee, finalizzate ad integrare dal punto di vista paesaggistico le nuove strutture con il contesto agricolo esistente. A garanzia di un corretto inserimento paesistico, negli interventi consentiti dal presente P.O. si farà riferimento alle formazioni vegetali della tradizione rurale, privilegiando il ricorso a specie tipiche di percorsi e delimitazioni poderali. La scelta delle specie dovrà comunque essere sempre orientata dalla peculiarità del contesto, dalle condizioni microclimatiche e dalle capacità manutentive.
4. L'ospitalità in spazi aperti - agriturismo o agrisosta camper - è ammessa solo in prossimità di centri aziendali, strutture agrituristiche o di poderi con toponimo, previa realizzazione di interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico da parte dell'operatore agrituristico e non è comunque ammessa nelle aree di pertinenza delle ville, edifici specialistici del PTCP e nei residui degli edifici e complessi di matrice storica di pregio architettonico e/o di valore storico-documentale con disciplina di intervento t1 o t2.

Le aree per la sosta degli ospiti campeggiatori di cui alla L.R.30/2003 e regolamento attuazione D.P.G.R. 46/R/2004, devono essere realizzate in modo da integrarsi con l'ambiente circostante, con particolare riferimento alle sistemazioni e agli arredi esterni, alla regimazione idraulica e allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi. Gli interventi devono comunque garantire una sufficiente dotazione di acqua avente caratteristiche di potabilità.

5. Qualora, per comprovate esigenze aziendali non sia possibile destinare volumetrie esistenti alla creazione di vani da adibire a bagni, spogliatoi, docce e/o dotazioni impiantistiche, necessarie allo svolgimento dell'attività di cui al comma 5, è consentita la realizzazione di un annesso da adibire a servizi igienico-sanitari con dimensioni [massime consentite](#) pari a mq. 30 di superficie edificata (SE), con altezza massima in gronda pari a mt.2,50 e altezza media utile non superiore a mt.2,70.

Tale manufatto, realizzato nel residuo urbanistico del fabbricato o del podere, [dovrà essere concepito](#) con l'impiego di materiali leggeri e reversibili, da privilegiare il legno, così da poter garantire [un'adeguata reversibilità, facilitare lo smontaggio con particolare attenzione all'efficacia del ciclo produttivo](#) e il conseguente [recupero e riciclaggio delle diverse parti](#).

Il titolo abilitativo dovrà essere corredato da sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo per la rimozione del manufatto al cessare delle attività di agriturismo/ agrisosta camper o in caso di trasferimento, anche parziale, della proprietà del fondo.

Si dovranno altresì osservare le seguenti ulteriori condizioni:

- secondo quanto previsto dalla normativa vigente e con le limitazioni di cui al precedente Titolo IX, Capo I, per i diversi ambiti del territorio rurale, l'agriturismo potrà essere svolto in piazzole aventi una superficie massima di mq. 60 cad., delle quali lasciare libera una superficie scoperta pari almeno al 25%, occupate esclusivamente da mezzi di soggiorno quali tende aventi pareti copertura ed accessori in tela, prive di qualsiasi dotazione impiantistica quali servizi igienico-sanitari, cucina, ecc., con ancoraggi al suolo non di natura permanente;
- l'agrisosta camper può essere realizzata in presenza di un progetto complessivo di sistemazione dell'area, che sia garantita una facile accessibilità al sito e che si privilegi la riconversione di piazzali e infrastrutture esistenti; la sosta camper o agrisosta camper, per un numero massimo di 5 stalli, potrà essere svolta in piazzole aventi una superficie massima di mq. 30 cad., occupate esclusivamente da camper, aventi le dotazioni di cui al regolamento di DPGR 46/R/2004, fermo restando che in entrambi i casi, tutti gli apprestamenti allestiti dall'imprenditore agricolo dovranno essere rimossi, nel rispetto della normativa nazionale vigente, quando non più necessari allo svolgimento dell'attività di ospitalità in spazi aperti.

Non sono comunque consentiti allestimenti degli spazi per l'ospitalità all'aperto con mezzi di soggiorno, ancorché privi impianti e servizi, (quali costruzioni prefabbricate, roulotte, case mobili dotate di meccanismi di rotazione in funzione, loro pertinenze, accessori,) che non abbiano carattere di temporaneità. Tali allestimenti dovranno quindi essere posizionati in loco, nelle apposite piazzole, solo il tempo strettamente legato al soggiorno dell'ospite.

Art. 91 Manufatti per l'agricoltura amatoriale e per il ricovero degli animali domestici

1. Fatte salve le indicazioni per ciascun ambito e le eventuali limitazioni poste a tutela delle componenti di rilevanza storico-paesaggistica del territorio, di cui al precedente Titolo IV, l'installazione di manufatti destinati all'agricoltura amatoriale, esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, è consentita ai proprietari o detentori di fondi agricoli esclusivamente sui fondi sprovvisti o insufficientemente dotati di annessi o manufatti; ove esista un altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti Norme è consentito il suo ampliamento sino alle dimensioni massime ammesse; ove esso risulti incongruo con il contesto (baracche e simili), la realizzazione del nuovo manufatto è subordinata alla rimozione dei manufatti incongrui.
2. Alla realizzazione di manufatti amatoriali concorrono i soli terreni posseduti nel Comune di Castiglion Fiorentino, mentre ai fini della determinazione della superficie agricola disponibile per il dimensionamento dei manufatti di cui al comma 1 concorrono tutti i terreni coltivati escluse le aree di resede e le aree incolte o abbandonate, **mentre per quanto riguarda le aree destinate a bosco concorrono esclusivamente al 50%**. In particolare la realizzazione di manufatti amatoriali è consentita a condizione che:
 - i proprietari dei fondi non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati e i terreni non siano stati oggetto di trasferimenti parziali che determinano vincolo di inedificabilità decennale secondo quanto previsto dall'articolo 76 della L.R. 65/2014; sono fatti salvi i trasferimenti autorizzati con Programma Aziendale;
 - i terreni di riferimento siano costituiti da un unico corpo (viene considerato appezzamento unico anche il lotto attraversato da viabilità pubblica o di uso pubblico);
 - il richiedente sottoscriva un impegno alla manutenzione del fondo e allo smantellamento di manufatti e annessi alla cessazione dell'attività.
3. La disponibilità delle superfici fondiarie da mantenere in produzione e in numero degli animali deve risultare da asseverazione da parte di tecnico abilitato nelle materie agricole. Per l'installazione del manufatto dovrà essere sottoscritto impegno a:
 - non alienare separatamente dal fondo il manufatto richiesto;
 - conservare e, ove necessario, migliorare tutti gli elementi caratteristici del paesaggio agrario presenti sul fondo;
 - demolire il manufatto e ripristinare il sito al venir meno anche di uno solo degli impegni assunti ed al cessare dell'attività agricola.
4. La Superficie Coperta massima realizzabile in relazione alla superficie fondiaria minima da mantenere in produzione accorpata ed escluse l'area di resede del manufatto e la viabilità di accesso, è definita secondo i seguenti **parametri**:

Commentato [MOU8]:

	Superficie agricola utilizzata da mantenere in produzione	superficie massima annesso
	Fino a 1000 mq	12 mq
	Da 1000 mq a 2500 mq.	18-mq
	Da 2500 mq. a 10.000 mq	30 mq
	Superiore a 10.000 mq.	40 mq

5. Possono insistere sullo stesso fondo e sono tra loro cumulabili manufatti per l'agricoltura amatoriale e per il ricovero degli animali domestici, laddove siano presenti le superfici agricole utilizzabili che concorrono al dimensionamento per entrambe le fattispecie.
6. I manufatti destinati all'agricoltura amatoriale sono consentiti nel territorio comunale esclusivamente sotto forma di "manufatti agricoli reversibili", non comportanti alcuna trasformazione permanente del suolo, realizzati in legno o con altri materiali leggeri, semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie o di fondazione, privi di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo, e con utilizzo limitato al rimessaggio di prodotti, attrezzi e macchinari agricoli. In particolare tali manufatti:
 - sono installati assecondando la morfologia del terreno, evitando gli interventi di sbancamento e limitando al minimo gli eventuali livellamenti; l'installazione non dovrà comportare la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo;
 - sono realizzati con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali leggeri, che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegiando l'edilizia sostenibile (ad es. il legno) e favorendone la reversibilità, la riciclabilità delle componenti riutilizzate e il risparmio energetico in riferimento al loro ciclo di vita;
 - sono installati privilegiando luoghi di basso impatto visivo, in particolare poco esposti rispetto alle strade di interesse panoramico e, nelle aree collinari, si dovranno collocare in modo tale che le quote delle coperture non

superino le quote al suolo di crinale o delle vette dei poggi; si dovrà altresì garantire la tutela delle sistemazioni agrarie tradizionali, dei terrazzamenti e dei ciglionamenti eventualmente presenti.

7. I manufatti dovranno avere i seguenti requisiti e caratteristiche:

- unico corpo di fabbrica per tipologia, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione;
- altezza (HMax) in gronda non superiore a 2,20 ml;
- altezza (HMax) interna non superiore a 2,70 ml;
- assenza di opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio, appoggiate su piano stabile; i manufatti di Superficie Coperta non superiore a 10 mq. saranno semplicemente appoggiati al suolo, con eventuale pavimentazione interna costituita da elementi accostati, privi di giunti stuccati o cementati;
- assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo.

Non sono consentiti gli allacciamenti alla fognatura pubblica; i reflui provenienti dalla detenzione di animali dovranno comunque essere smaltiti secondo le norme vigenti. La disponibilità di acqua deve essere garantita per la gestione e l'igiene. È vietata la formazione di piazzali e di recinzioni murarie, mentre sono consentite le recinzioni realizzate nelle modalità definite al successivo art. 83.

8. I manufatti non possono essere ampliati ai sensi della normativa vigente, essere oggetto di sanatoria per usi e durate diverse da quelle autorizzate, costituire volume conteggiato negli interventi di ristrutturazione urbanistica o di riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente, né in alcun modo possono essere oggetto di interventi che li trasformino in volumetrie edificate.

Art. 92 Manufatti amatoriali per i cavalli, cani e gatti

1. L'installazione di manufatti destinati all'allevamento amatoriale di cavalli esercitato da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli è consentita ai proprietari o detentori di fondi agricoli sprovvisti o insufficientemente dotati di annessi o manufatti utili allo scopo.
2. La realizzazione dei manufatti amatoriali per l'allevamento di cavalli è consentita a condizione che:
 - i proprietari dei fondi non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati e i terreni non provengano da frazionamenti e divisioni di aziende dotate di edifici agricoli avvenuti nei 10 anni precedenti alla richiesta, salvo trasferimenti autorizzati con Programma Aziendale;
 - i terreni in cui si localizzano i box e che ne consentono il dimensionamento ricadano interamente nel Comune di Castiglion Fiorentino e siano costituiti da un unico corpo;
 - il richiedente sottoscriva un impegno al mantenimento del fondo per il ricovero dei cavalli previsti, alla previa realizzazione di sistemazioni esterne e pertinenziali, nonché alla rimozione del manufatto in caso di cessazione dell'attività o nel caso di trasferimento della proprietà di tutto o parte del fondo su cui insiste;
 - l'intervento non comporti la realizzazione di nuove infrastrutture per l'allenamento dei cavalli;
 - non vengano eliminate alberature di interesse storico.
3. Il manufatto può essere dimensionato in proporzione al numero dei cavalli e al terreno disponibile:
 - per un solo cavallo, 15 mq. di superficie coperta e area agricola disponibile >1.500 mq;
 - per due, fino a un massimo di quattro cavalli 15 mq. di superficie coperta per ogni capo e area agricola disponibile di 2.500 mq per ogni capo.

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

4. I manufatti dovranno avere i seguenti requisiti e caratteristiche:

- strutture leggere e rimovibili in legno;
- altezza massima in gronda di 3 ml.;
- schermatura dei manufatti con materiale vegetale autoctono;
- pavimentazione, semplicemente appoggiata, con materiali atti a soddisfare le esigenze igieniche e facilmente disinfettabili, che consenta il deflusso delle acque di lavaggio e munita di griglie di scarico; i reflui dovranno essere raccolti in appositi pozzetti ed incanalati per il successivo trattamento nel rispetto delle normative vigenti in materia;
- assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo;

- rispetto della distanza minima dalle abitazioni di 40 ml. e compatibilità con le norme igienico sanitarie;
- copertura a pendenza singola o doppia e realizzata in legno, laterizio, rame o guaina ardesiata;
- eventuale sporto di gronda a copertura delle porte di accesso non superiore a 1 ml.;
- pareti esterne e infissi verniciati con impregnanti o con smalti di tonalità scure, verdi o marroni.

La realizzazione degli impianti per il ricovero e/o l'addestramento di animali da affezione - canili e pensioni per la custodia degli animali da affezione (cani e gatti), gestiti da privati o da enti a scopo di ricovero, pensione, addestramento, che rientrano anche nell'ambito della pratica agricola, è ammessa in tutto il territorio agricolo tramite interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Distanza pari almeno a 250_m da edifici con destinazione residenziale o ricettiva, nonché 500 ml da centri abitati nel caso di impianti per cani e nel caso di impianti per gatti a 50 m da edifici con destinazione residenziale o ricettiva;
- schermatura dei manufatti con materiale vegetale autoctono;

Il titolo abilitativo sia corredato dalla valutazione previsionale di clima acustico ai sensi della vigente normativa di settore, nonché 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.

E' vietato l'uso, quale ricovero, di strutture o loro porzioni dismesse, impropriamente riciclate o l'utilizzo di materiali fatiscenti, incongrui o pericolosi.

La detenzione e/o il ricovero degli animali deve essere attuata nel rispetto delle norme contenute nella legislazione statale e regionale e nei loro regolamenti di attuazione ed i relativi impianti devono essere realizzati nel rispetto dei requisiti previsti dalla legislazione in materia di benessere degli animali.

Qualora gli impianti di cui al presente articolo rivestano scopo commerciale, il loro insediamento è comunque soggetto a preventiva autorizzazione da parte dell'Azienda Sanitaria Locale.

Gli interventi di cui al presente articolo sono subordinati all'approvazione di apposito Piano Attuativo.

Art. 93 Manufatti a supporto dell'attività venatoria

1. La realizzazione di strutture di ricovero dei cani per le attività venatorie è consentita solo ad associazioni di cacciatori aventi la sede nel Comune di Castiglion Fiorentino e purché l'intervento non modifichi la morfologia dei luoghi e non comporti la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 5. dimensione minima del fondo su cui insistono tali annessi di 5.000 mq.;
 6. spazio vitale di 10 mq./cane adulto, di cui almeno 2 mq. coperti e con la restante parte dotata di sistemi per l'ombreggiamento estivo (tettoie o parate);
 7. eventuale superficie aggiuntiva massima di 20 mq. di SE adibita per ambulatorio veterinario, toelettatura, deposito prodotti sanitari, preparazione pasti e deposito derrate;
 8. adeguati spazi recintati per la sgambatura e l'addestramento dei cani, di misura non inferiore a 1.000 mq.;
 9. il ricovero deve avere una capacità atta contenere un numero di cani non inferiore a 10 e non superiore a 40 unità.
2. Per la realizzazione di tali strutture di ricovero valgono altresì le seguenti disposizioni:
 10. i box coperti dovranno essere costruiti con strutture leggere e rimovibili in legno e con altezza massima di 2,20 ml. e pavimentati con materiali atti a soddisfare le esigenze igieniche ed essere facilmente disinfettabile; la pavimentazione dovrà consentire il deflusso delle acque di lavaggio ed essere munita di griglie di scarico; i reflui dovranno essere raccolti in appositi pozzetti ed incanalati per il successivo trattamento nel rispetto delle normative vigenti in materia;
 11. gli eventuali locali da adibire agli usi di ambulatorio veterinario, toelettatura, deposito prodotti sanitari, preparazione pasti e deposito derrate, dovranno avere le stesse caratteristiche dei box e potranno avere separazioni interne per delimitare spazi ad uso diverso; le eventuali finestre dovranno avere una superficie di massimo 1/10 della Superficie Coperta consentita, con davanzali posti ad un'altezza non inferiore a 1,50 ml. dal livello interno;
 12. le recinzioni, con altezza massima di 2 ml., dovranno essere realizzate con pali di castagno in rete a maglia di 3–5 cm. zincata e dovranno inoltre essere previste opportune schermature con siepi di arbusti e filari di specie vegetali locali ad alto fusto, differenziate e a sesto irregolare (siepe pluristratificata), previa presentazione di specifico progetto contestuale alla richiesta del Permesso di Costruire; non è ammessa la realizzazione di recinzioni in rete per superfici superiori a 5.000 mq.;
 13. le distanze minime da osservare per le strutture di ricovero dei cani da caccia sono:
 - 250 ml. da abitazioni e case sparse;
 - 500 ml. da centri abitati e strutture turistico ricettive esistenti;

- 50 ml. (previa verifica di compatibilità igienico sanitaria) da eventuali abitazioni a servizio dello stesso annesso di ricovero per cani.
14. Il proponente dovrà impegnarsi a:
 15. mantenere il manufatto per un tempo limitato all'attività e provvedere alla rimozione al cessare dell'attività di ricovero;
 16. presentare idonea polizza fidejussoria a garanzia delle opere di demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi antecedente alla realizzazione;
 17. rendere autonoma la fornitura di acqua necessaria, non attingendo all'acquedotto comunale.
 3. Per le stesse squadre, con esclusione delle aree terrazzate con muri a secco, è consentita la realizzazione di un **manufatto a supporto dello svolgimento dell'attività venatoria** alle seguenti condizioni:
 - per ogni squadra è consentito un solo manufatto, realizzato in legno e di Superficie Coperta non superiore a 100 mq.; non è ammessa la realizzazione di più manufatti anche se di superficie inferiore;
 - per la realizzazione dei manufatti le distanze minime da osservare sono pari a:
 - 150 ml. da abitazioni e case sparse;
 - 300 ml. da centri abitati e strutture turistico ricettive esistenti, edifici di culto e di fruizione collettiva.
 - la realizzazione dei manufatti non potrà comportare la realizzazione di nuova viabilità carrabile;
 - i manufatti non potranno essere alienati separatamente dal fondo su cui insistono e dovranno essere rimossi al cessare dell'iscrizione della squadra nel registro delle squadre di caccia al cinghiale istituito presso l'ATC.
 4. L'installazione di manufatti nei siti in cui sono autorizzati gli **appostamenti fissi per l'esercizio dell'attività venatoria** è consentita, nel rispetto della L.R. 3/1994 e s.m.i. e del relativo Regolamento di attuazione ed in conformità a quanto previsto al comma 1 punto f) dell'art. 136 della L.R. 65/2014 e secondo quanto previsto dal Piano Faunistico Venatorio Regionale, in tutto il territorio comunale. Tali manufatti, soggetti ad autorizzazione da parte della competente struttura regionale, sono consentiti a condizione che:
 - non comportino alcuna alterazione permanente dello stato dei luoghi o la trasformazione del bosco e non richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture;
 - siano realizzati con materiali leggeri (in legno, con strutture tubolari o con altri materiali tradizionali tipici della zona);
 - non comportino volumetrie;
 - siano facilmente ed immediatamente rimovibili alla scadenza dell'autorizzazione;
 - siano ancorati al suolo senza opere di fondazione;
 - non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
 - non abbiano superficie superiore a 5 mq.

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

Art. 94 Manufatti per l'escursionismo e per l'osservazione naturalistica

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

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

2. L'installazione di **manufatti per l'osservazione naturalistica**, anche connessi con le attività di formazione, studio e sensibilizzazione ambientale, è consentita in tutto il territorio comunale, con le eventuali limitazioni previste dalle disposizioni sovraordinate. I manufatti dovranno essere privi di qualsiasi dotazione che ne consenta l'uso abitativo e di Superficie Coperta non superiore a 8 mq.

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

Art. 95 Recinzioni dei fondi agricoli

1. Nel territorio rurale sono consentite le recinzioni dei fondi esclusivamente qualora se ne dimostri l'indispensabilità per motivi riconducibili all'attività agricola, quali la protezione delle colture, delle aree nelle quali sono registrati habitat o specie vegetali rari o di interesse fitogeografico, a protezione della fauna allevata dai predatori e dalla fauna selvatica, oltre a quelle previste da normative sovraordinate per impianti tecnologici oppure per la regolamentazione dell'attività venatoria (come nel caso di aree addestramento cani e fondi chiusi). Le recinzioni dei resede riferiti a edifici e complessi edilizi devono seguire le disposizioni del precedente art. 81.
2. Sono ammesse esclusivamente recinzioni con rete metallica di altezza non superiore a 2 ml., anche interrata, ma sempre senza opere murarie, sostenuta da pali in legno, semplicemente infissi al suolo; un'altezza massima di 2,50 ml. potrà essere ammessa nel caso di terreno in forte pendio quando le aree da proteggere si trovino a valle della recinzione. I recinti per cavalli possono essere realizzati esclusivamente in pali di legno. Sono altresì sempre consentite le recinzioni elettrificate antipredatori a difesa della zootecnia. Le recinzioni dovranno inoltre consentire il passaggio della piccola fauna.
3. Per il loro migliore inserimento paesaggistico, le recinzioni di qualsiasi tipo devono rispettare la topografia esistente e porsi quanto più possibile lungo segni di discontinuità presenti, sia colturali e vegetazionali, che morfologici (limiti di colture, strade, sistemazioni del terreno, fossi, balze, ciglionamenti). Esse non possono in alcun modo interrompere tratti di strade pubbliche o di uso pubblico né impedire o ostacolare l'accesso ai tracciati della viabilità storica e devono altresì prevedere comunque varchi di accesso e passaggi gestiti (cancelletti, serrature, sbarre, ecc.), in corrispondenza delle strade poderali.
4. Per ogni tipo di recinzione, quando consentite dalle presenti Norme, dovranno essere comunque previste aperture adeguate e sufficienti all'accesso di mezzi di emergenza per interventi urgenti in caso di incendio o grave calamità naturale. Dovrà altresì essere comunque garantito l'uso pubblico della viabilità minore per escursionismo e altre forme di fruizione del territorio.
5. Il progetto di realizzazione di opere di recinzione – ad eccezione di quelle qualificabili prive di rilevanza edilizia - dovrà essere accompagnato da una documentazione grafica e fotografica adeguata, tale da offrire una sufficiente informazione, oltre che della tipologia di recinzione, di tutte le barriere, cancelli, pavimentazioni ecc., in modo tale da potere valutare la loro compatibilità con l'intorno e la coerenza complessiva del progetto

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

Titolo X Quadro previsionale

Art. 96 Previsioni quinquennali del Piano Operativo

1. La disciplina delle trasformazioni degli assetti edilizi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ha valenza quinquennale e, ai sensi di legge, comprende le previsioni che il P.O. sottopone a permessi di costruire, indicati come interventi diretti (ID), progetto unitario convenzionato, sinteticamente indicate dal piano come Interventi da Convenzionare (IC), e quelle da sottoporre a Piano Attuativo (PA). Hanno altresì valenza quinquennale l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi e le opere pubbliche da realizzare su aree già nella disponibilità del Comune di Castiglion Fiorentino.
2. Le previsioni quinquennali del Piano Operativo sono indicate nelle tavole del P.O. con un perimetro di colore rosa per gli Interventi Diretti (ID), gli Interventi da Convenzionare (IC) e per i Piani Attuativi (PA), e disciplinate nell'Allegato 1- Schede Norma, PA, IC, ID e Opere Pubbliche delle presenti Norme, le cui disposizioni prevalgono rispetto alla disciplina generale del Piano Operativo.
3. Il dimensionamento delle previsioni quinquennali del Piano Operativo è stabilito con i seguenti criteri:
 18. non vi concorrono gli interventi, ritenuti compatibili che non comportano trasformazioni significative delle risorse, corrispondenti alle discipline d'intervento t1, t2, t3, t4, t5 e t6, compresi gli ampliamenti nel patrimonio edilizio esistente e di demolizione con ricostruzione consentiti dalle discipline di intervento t5 e t6, così come i cambi di destinazione d'uso;
 19. vi concorrono gli interventi di nuova edificazione di ristrutturazione urbanistica da realizzarsi tramite piano attuativo o intervento diretto convenzionato, secondo la disciplina indicata all'Allegato1 Schede Norma degli Ambiti Piani Attuativi, Interventi da Convenzionare e Opere Pubbliche.
4. Il dimensionamento delle previsioni quinquennali non comprende le quantità previste dai Piani Attuativi per i quali è decorso il termine per la realizzazione di cui all'Art. 110 della L.R. 65/2014 ma che, essendo stati assolti tutti gli adempimenti previsti dalla convenzione, possono essere completati in conformità ai parametri approvati – ai quali si rimanda integralmente.
5. Le previsioni quinquennali non comprendono altresì le quantità edificatorie residue previste dai Piani Attuativi vigenti in corso di realizzazione, per i quali valgono le convenzioni in essere e i permessi di costruire già rilasciati, perimetrati nelle Tavole di progetto del P.O. come progetti vigenti (pv).
6. Le aree soggette a vincolo espropriativo, ovvero quelle necessarie per la realizzazione di nuove opere pubbliche previste dal Piano Operativo che non sono già completamente di proprietà pubblica e che non sono collegate ad altri interventi o comprese in aree di trasformazione e le opere pubbliche previste su aree o immobili già di proprietà pubblica, sono elencate al successivo Art. 97.
7. Le previsioni quinquennali del Piano Operativo sono articolate per categorie funzionali secondo quanto previsto dalle tabelle di cui al comma 5 dell'art. 5 del D.P.G.R. n. 32/R/2017, distinguendo le previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato (aree urbane) da quelle esterne (territorio rurale), con le seguenti specificazioni:
 20. Il dimensionamento della categoria funzionale residenziale comprende quello degli esercizi commerciali di vicinato, che potranno occupare fino al 10% della Superficie edificabile (SE) prevista. Tale disposizione trova applicazione solo ai fini del dimensionamento, ferma restando comunque, ai fini del concreto insediamento, la compatibilità con le destinazioni d'uso ammesse;
 21. Il dimensionamento della categoria funzionale industriale-artigianale comprende quello della categoria funzionale commerciale all'ingrosso e depositi, che può occupare fino al 50% della Superficie edificabile (SE) prevista. Tale disposizione trova applicazione solo ai fini del dimensionamento, ferma restando comunque, ai fini del concreto insediamento, la compatibilità con le destinazioni d'uso ammesse.
8. Nelle tabelle che seguono il dimensionamento per UTOE delle trasformazioni previste:

	TERRITORIO URBANIZZATO					
UTOE.1	Disponibilità per la nuova edificazione da PS	Previsioni di nuova edificazione da PO	Residuo nuova edificazione	Disponibilità per il riuso del patrimonio edilizio esistente da PS	Previsioni di riuso del patrimonio edilizio esistente da PO	Residuo da riuso
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
Residenziale e commercio di vicinato	15000	12020	2980	5500	0	5500
Industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	18000	4900	13100	3000	0	3000
Media superficie di vendita	3600	800	2800	3000	0	3000
Turistico ricettiva	2000	500	1500	2000	0	2000
Direzionale e di servizio	3000	220	2780	2000	0	2000

	TERRITORIO URBANIZZATO					
UTOE.2	Disponibilità per la nuova edificazione da PS	Previsioni di nuova edificazione da PO	Residuo nuova edificazione	Disponibilità per il riuso del patrimonio edilizio esistente da PS	Previsioni di riuso del patrimonio edilizio esistente da PO	Residuo da riuso
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
Residenziale e commercio di vicinato	2000	3520	-1520	1000	0	1000
Industriale-artigianale Compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	18000	1620	16380	2000	0	2000
Media superficie di vendita	0		0		0	
Turistico ricettiva	0		0	2000	0	2000
Direzionale e di servizio	1000		1000	2000	0	2000

	TERRITORIO URBANIZZATO					
UTOE.3	Disponibilità per la nuova edificazione da PS	Previsioni di nuova edificazione da PO	Residuo nuova edificazione	Disponibilità per il riuso del patrimonio edilizio esistente da PS	Previsioni di riuso del patrimonio edilizio esistente da PO	Residuo da riuso
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.

Residenziale e commercio di vicinato	1000	70	930	2000	0	2000
Industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	0	0	0		0	
Media superficie di vendita	0	0	0	2000	0	2000
Turistico ricettiva	3000	600	2400	5000	0	5000
Direzionale e di servizio	1000		1000	2000	0	2000

	TERRITORIO URBANIZZATO					
TERRITORIO COMUNALE	Disponibilità per la nuova edificazione da PS	Previsioni di nuova edificazione da PO	Residuo nuova edificazione	Disponibilità per il riuso del patrimonio edilizio esistente da PS	Previsioni di riuso del patrimonio edilizio esistente da PO	Residuo da riuso
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
Residenziale e commercio di vicinato	18000	15610	2930	8500	0	8500
Industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	36000	6520	29480	5000	0	5000
Media superficie di vendita	3600	800	2800	5000	0	5000
Turistico ricettiva	5000	1100	3900	9000	0	9000
Direzionale e di servizio	5000	220	4780	6000	0	6000

	TERRITORIO RURALE						
UTOE.1	CON COPIANIFICAZIONE						SENZA COPIANIFICAZIONE
	Disponibilità per la nuova edificazione da PS	Previsioni di nuova edificazione da PO	Residuo nuova edificazione	Disponibilità per il riuso del patrimonio edilizio esistente da PS	Previsioni di riuso del patrimonio edilizio esistente da PO	Residuo da riuso	Nuova edificazione
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
Commercio di vicinato	0	260	-260	0	0	0	0

Industriale- artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	0	14200	-14200	0	0	0	0
Media superficie di vendita	0	0	0	0	0	0	0
Turistico ricettiva	0	100	-100	0	0	0	0
Direzionale e di servizio	0	110	-110	0	0	0	0

TERRITORIO RURALE							
UTOE.2	CON COPIANIFICAZIONE						SENZA COPIANIFICAZIONE
	Disponibilità per la nuova edificazione da PS	Previsioni di nuova edificazione da PO	Residuo nuova edificazione	Disponibilità per il riuso del patrimonio edilizio esistente da PS	Previsioni di riuso del patrimonio edilizio esistente da PO	Residuo da riuso	Nuova edificazione
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
Commercio di vicinato	0	0	0	0	0	0	0
Industriale- artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	0	0	0	0	0	0	0
Media superficie di vendita	0	0	0	0	0	0	0
Turistico ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
Direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0

TERRITORIO RURALE							
UTOE.3	CON COPIANIFICAZIONE						SENZA COPIANIFICAZIONE
	Disponibilità per la nuova edificazione da PS	Previsioni di nuova edificazione da PO	Residuo nuova edificazione	Disponibilità per il riuso del patrimonio edilizio esistente da PS	Previsioni di riuso del patrimonio edilizio esistente da PO	Residuo da riuso	Nuova edificazione
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
Commercio di vicinato	0	70	-70	0	0	0	0
Industriale- artigianale (compreso	0	0	0	0	0	0	0

commerciale all'ingrosso e depositi)							
Media superficie di vendita	0	0	0	0	0	0	0
Turistico ricettiva	0	600	-600	0	0	0	0
Direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0

	TERRITORIO RURALE						
TERRITORIO COMUNALE	CON COPIANIFICAZIONE						SENZA COPIANIFICAZIONE
	Disponibilità per la nuova edificazione da PS	Previsioni di nuova edificazione da PO	Residuo nuova edificazione	Disponibilità per il riuso del patrimonio edilizio esistente da PS	Previsioni di riuso del patrimonio edilizio esistente da PO	Residuo da riuso	Nuova edificazione
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
Commercio di vicinato	0	330	-330	0	0	0	0
Industriale-artigianale (compreso commerciale e all'ingrosso e depositi)	0	14200	-14200	0	0	0	0
Media superficie di vendita	0	0	0	0	0	0	0
Turistico ricettiva	0	700	-700	0	0	0	0
Direzionale e di servizio	0	110	-110	0	0	0	0

Art. 97 Opere pubbliche

- Le opere di interesse pubblico previste su aree di proprietà pubblica sono indicate nelle Tavole della Disciplina del territorio del P.O.

2. **OP1.01**

Aree per la realizzazione di un parcheggio e nuovo verde pubblico a servizio del centro storico del capoluogo e del plesso scolastico.

Dimensionamento

Superficie territoriale: 5.100 mq

Superficie a verde pubblico: 2.200 mq

Superficie a parcheggio pubblico, vp: 2.900 mq

Particelle oggetto di opera pubblica: particelle di proprietà dell'Amministrazione comunale

Vincoli e tutele

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004

Disposizioni specifiche

L'area è ricompresa all'interno dell'intorno territoriale del centro antico di Castiglion Fiorentino, pertanto:

- Dovranno essere mantenuti i camminamenti i passaggi che consentono poi l'accesso al centro storico e l'andamento planoaltimetrico del suolo, senza ricorrere a sbancamenti o livellamenti innaturali; non sono consentiti muri di contenimento a retta e cordoli impropri (ad esempio in c.a.) in un contesto che deve caratterizzarsi come tradizionale; particolare cura dovrà essere posta al sistema di regimazione delle acque superficiali, ricorrendo a soluzioni coerenti con il contesto naturale.
- Il progetto del parcheggio deve cercare la massima integrazione paesaggistica, evitando pavimentazioni impermeabili di qualsiasi tipo e dotando l'area di sosta di opportune alberature – coerenti con quanto prescritto al successivo punto – per mitigarne o annullarne la percezione dal centro storico;
- Il progetto del verde deve mantenere gli alberi presenti e ben conformati, facendo ricorso, nell'implementazione delle masse arboree ed arbustive, a specie tradizionali, tipiche del contesto e dando luogo a sistemazioni "organiche", senza ricorrere a forme geometriche nel trattamento del suolo e negli impianti vegetazionali.

3. **OP1.02 Abrogato**

4. **OP1.03**

Aree per la realizzazione di una strada di collegamento fra via Brogi e via Serristori.

Dimensionamento

Superficie territoriale: 450 mq

*Particelle oggetto di opera pubblica: **Foglio 23, Particella 2109; Foglio 23, Particella 2175; Foglio 23, Particella 545;***

Foglio 23, Particella 546

Vincoli e tutele

Titolo XI Le trasformazioni

Capo I Disposizioni generali per le trasformazioni

Art. 98 Disposizioni comuni per le trasformazioni previste dal P.O.

1. Gli Interventi di trasformazione consistono nella realizzazione di complessi edilizi in aree libere oppure nella riconfigurazione funzionale e morfologica di aree urbane o extraurbane e nella realizzazione di nuovi tracciati di viabilità e infrastrutture.
2. Gli Interventi edilizi diretti convenzionati sono identificati dalla sigla ID e un numero progressivo; i progetti unitari convenzionati sono identificati dalla sigla IC e da un numero progressivo; I Piani sono identificati dalla sigla PA con un numero progressivo.
3. La disciplina specifica di ciascun intervento di trasformazione è riportata nell'Allegato 1 - Schede Norma PA, IC, ID e Opere Pubbliche, nel quale sono definiti, per ciascun progetto:
 - Descrizione dell'intervento;
 - Destinazione d'uso ammessa;
 - Dimensionamento;
 - Vincoli e tutele;
 - Convenzionamento - opere, aree e/o attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune;
 - Disposizioni specifiche - indirizzi e prescrizioni in relazione ai singoli contesti;
 - Quadro geologico, idraulico e sismico e fattibilità;
 - Prescrizioni e indirizzi ambientali (Rapporto Ambientale)
4. Fino all'attuazione degli interventi previsti dal Piano Operativo su edifici e spazi aperti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, per i quali non sono comunque ammessi il cambio di destinazione d'uso e la suddivisione delle unità immobiliari.
5. Ad avvenuta realizzazione e ultimazione degli interventi previsti dal Piano Operativo agli edifici ed alle aree di pertinenza si attribuisce il tipo di intervento t4, con il mantenimento della sagoma, senza la possibilità di addizioni volumetriche e interventi pertinenziali, e fatto salvo quanto eventualmente disciplinato per edifici di particolare pregio con disciplina di intervento t2 e t3. Non è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari realizzate in attuazione degli interventi previsti dal presente Piano Operativo.

Art. 99 Condizioni alle trasformazioni

1. Fermo restando quanto previsto in relazione alle aree di trasformazione di cui all'Allegati 1 delle presenti Norme sono in ogni caso prescritte:
 - la verifica della capacità di carico della rete di collettamento e depurazione con eventuale conseguente potenziamento del sistema di trattamento e smaltimento dei reflui;
 - la verifica della capacità della rete dell'acquedotto con eventuali conseguenti interventi di rinnovo della stessa;
 - la verifica del rispetto delle disposizioni sovraordinate, con particolare riferimento agli interventi lungo la viabilità principale in ambito extraurbano, in merito a fasce di rispetto, acustica e sicurezza stradale, anche per quanto riguarda le piantumazioni.
2. Le trasformazioni che possano comportare un incremento dei flussi di traffico, e/o, comunque, di emissioni inquinanti e/o acustiche, quali possono essere quelli relativi a nuove attività produttive superiori a 1.500 mq e a interventi per l'insediamento medie e grandi superfici di vendita, sono subordinate alla verifica degli effetti che tale incremento può comportare sul sistema aria, nonché all'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere e compensare i livelli di inquinamento atmosferico e acustico, quali la messa in opera od il perfezionamento dei dispositivi di abbattimento delle emissioni, di isolamento acustico degli edifici, e simili.
3. Per le trasformazioni di cui al precedente comma, i progetti devono essere corredati di idonei elaborati volti alla verifica dell'impatto prodotto da emissioni di inquinanti in atmosfera ed acustiche e all'individuazione di eventuali misure di mitigazione. Laddove l'intervento induca incremento di traffico, preveda adeguamento della viabilità o realizzazione di viabilità, deve essere valutato il contributo del progetto, piano attuativo o intervento convenzionato che sia, al sistema di mobilità entro cui si colloca, in termini di una migliore organizzazione del traffico e di

collegamento fra trasporto pubblico e spostamenti su mezzo privato, nonché di articolazione multifunzionale del sistema della mobilità anche tramite la creazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interconnessi con gli altri sistemi di spostamento.

4. I Piani Attuativi (PA), i progetti unitari (IC) e gli interventi diretti (ID), definiscono le modalità atte a razionalizzare l'uso delle acque potabili e prevedono il reimpiego ai fini non potabili delle acque reflue, la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche. In particolare al fine di favorire il riuso dell'acqua piovana i nuovi comparti edificatori devono prevedere la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, per un volume complessivo di almeno 50 litri/mq di superficie coperta.
5. Nei progetti di realizzazione o ristrutturazione di attività produttive uguale o superiore a 1.500 mq e per le nuove medie e grandi superfici di vendita devono essere indicati:
 - il tipo e l'entità dei rifiuti che vengono prodotti;
 - le modalità di smaltimento;
 - gli spazi destinati allo stoccaggio dei rifiuti in maniera differenziata per le attività produttive e servizi;
 - le aree di deposito dei RSU raggiungibili da spazi pubblici per il ritiro da parte della ditta incaricata.
 - gli spazi di raccolta differenziata dovranno essere realizzati secondo opportuni criteri di qualificazione dell'arredo urbano.
6. In caso di interventi di riqualificazione di insediamenti produttivi attraverso demolizione di immobili esistenti utilizzati a fini produttivi, all'atto della presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione, dovrà essere rassegnata una relazione tecnica attestante:
 - il piano di demolizione e bonifica dell'area, che illustri le modalità di intervento e rimozione di tutte le possibili fonti inquinanti presenti nell'area e nel sottosuolo, quali ad esempio cisterne di carburante interrato, ecc.;
 - lo stato del sottosuolo in riferimento ad eventuali effetti di contaminazione prodotti dalla preesistente attività produttiva, sulla scorta di indagine di sito da effettuarsi attraverso sondaggi del sottosuolo, la cui localizzazione e profondità di indagine devono essere riferite al possibile impatto prodotto dalle lavorazioni dismesse.

Art. 100 Disposizioni per la qualità e la tutela ambientale nei progetti

1. Oltre a quanto disposto al Titolo VI – Sostenibilità e resilienza urbana, al fine di garantire adeguati livelli di tutela ambientale i progetti per le Aree di Trasformazione attraverso la redazione dei Piani Attuativi e/o dei Permessi di costruire convenzionati dovranno rispettare le seguenti disposizioni:
 - dovrà essere privilegiato l'impiego di tecniche bioclimatiche e l'utilizzo di modalità costruttive riferibili all'edilizia sostenibile e di fonti di energia rinnovabile, che dovranno risultare pienamente integrate con le architetture di progetto;
 - adottare una corretta esposizione degli edifici, garantendo il c.d. "diritto al sole", ovvero illuminazione naturale e assenza di ombreggiamenti per la produttività di eventuali impianti solari;
 - prevedere tipologie edilizie rispondenti all'obiettivo di limitare l'artificializzazione del suolo e l'incremento di superfici impermeabilizzate, assicurando al contempo, per gli edifici residenziali, adeguate prestazioni in termini di *privacy* e di disponibilità di spazi aperti di uso individuale quale parte integrante dell'alloggio;
 - prevedere nelle aree a verde impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica, con almeno un albero ogni 25 mq. di SE prevista dal progetto;
 - privilegiare pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, a parcheggi, alla viabilità pedonale e ciclabile;
 - prevedere per gli spazi carrabili impermeabili sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;
 - adottare soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo;
 - adottare sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale;
 - adottare sistemi di autoproduzione di energia da fonti rinnovabili.
 - al fine di raggiungere la massima sicurezza degli insediamenti e dell'abitare nel territorio comunale è vietato la realizzazione di piani interranti su aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2) e frequenti (P3);
2. Nei progetti dovranno essere rispettati inoltre i requisiti di qualità corrispondenti alle seguenti prestazioni:
 - supporto alla mobilità pedonale e ciclistica con l'estensione ed il miglioramento delle infrastrutture e degli spazi ad esse dedicati;

- incremento del verde di connettività urbana cioè mantenimento, rafforzamento e/o ricostituzione delle connessioni sia verso le aree di verde urbano più vicine sia verso le aree agricole attraverso le dotazioni di spazi verdi e fasce alberate all'interno dei nuovi insediamenti.
3. Nei casi di interventi sottoposti a piani attuativi o ad intervento diretto o convenzionato:
- gli interventi dovranno contribuire il più possibile alla costituzione o al rafforzamento del verde urbano e del verde di connettività urbana;
 - gli interventi dovranno concorrere alla qualificazione del suolo pubblico sia con la realizzazione di aree di verde attrezzato ma anche, ogni qual volta fosse possibile, con fasce verdi a protezione dei nuovi insediamenti;
 - interventi di forestazione urbana tramite piantumazione in forma estesa su aree incolte e/o degradate, a compensazione delle emissioni di CO₂;
 - laddove previsto, il sistema della mobilità veicolare deve essere, quanto più possibile, integrato con percorsi pedonali e ciclabili, atti a consentire e favorire ulteriori modalità di spostamento; il sistema della sosta deve essere articolato e distribuito in modo capillare all'interno delle aree residenziali ed in particolare a servizio degli spazi pubblici e a ridosso dei tessuti urbani di più vecchio impianto.

Art. 101 Regole grafiche per i progetti

1. Ogni intervento di trasformazione degli assetti insediativi previsto dal presente P.O. è definito da una scheda normativa nell'Allegato 1 - Schede Norma degli Ambiti Piani Attuativi, Interventi da Convenzionare e Opere Pubbliche delle presenti Norme. Le disposizioni quantitative e le disposizioni sulle aree o opere da cedere contenute nelle schede hanno valore prescrittivo. In particolare le aree da cedere corrispondono alle superfici indicate in planimetria riconducibili ai seguenti temi elencati in legenda:
 - ae, area di concentrazione nuova edificazione;
 - via, viabilità di progetto;
 - as, allargamento stradale;
 - vp, verde pubblico da cedere;
 - vr, aree a verde privato;
 - pp, parcheggi pubblici da cedere;
 - ac, aree da cedere;
 - mg, fascia di mitigazione paesaggistica;
 - cm, aree per la compensazione del rischio idraulico
 - vi, varchi visivi;
 - fa, filare alberato;
 - ft, fasce tampone;
 - pl, connessioni (pedonali e/o ciclopeditoni).
2. Le indicazioni grafiche hanno viceversa carattere di indirizzo e - fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti dal Piano Operativo - possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di approvazione dei relativi progetti al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini, entro i limiti stabiliti dal presente articolo. Alle indicazioni grafiche, in coerenza con le disposizioni specifiche per ciascuna area di trasformazione, si dovrà comunque fare riferimento per la definizione progettuale delle opere ed attrezzature pubbliche da realizzare e per l'individuazione delle aree da cedere.
Nella definizione dei servizi e degli spazi di uso pubblico si dovranno in ogni caso rispettare le regole ed i criteri per la progettazione degli spazi individuati al Titolo IV delle presenti Norme e le eventuali indicazioni per gli spazi di uso pubblico riportate per gli ambiti.
3. Viabilità
Le aree indicate come viabilità di progetto corrispondono alla rete stradale di servizio ai comparti e/o di completamento/adeguamento della rete viaria esistente. Fatto salvo quanto eventualmente definito per le specifiche schede, sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre sono indicativi il dimensionamento in sezione, il percorso e le modalità di intersezione.
I nuovi tracciati viari, così come la riconfigurazione di quelli esistenti, fermo restando il rispetto delle normative sovraordinate vigenti, dovranno essere progettati in modo da garantire adeguate prestazioni per ciascuna delle componenti di traffico ammesse; in tutti i casi essi dovranno essere caratterizzati da una carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia ed intersezioni a raso.
In tutte le nuove strade urbane e di servizio ai comparti, in particolare, dovrà essere prevista la presenza del

marciapiede su entrambi i lati; il marciapiede non potrà avere larghezza inferiore a 1,50 ml., al netto degli spazi occupati da elementi di ingombro (alberature, impianti per l'illuminazione, sedute, impianti pubblicitari, impianti tecnologici), e dovrà essere realizzato nel totale rispetto dei requisiti per i percorsi pedonali stabiliti dalle norme in materia di barriere architettoniche.

Le nuove strade dovranno di norma essere corredate da alberature e/o altri elementi vegetazionali.

4. Connessioni pedonali e/o ciclopedonali

Le aree indicate come percorsi individuano i principali tracciati pedonali e/o ciclopedonali da realizzare nell'ambito dell'intervento. Sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre è indicativo il tracciato.

I percorsi pedonali non potranno avere larghezza inferiore a 1,50 ml., al netto degli spazi occupati da elementi di ingombro (alberature, impianti per l'illuminazione, sedute, impianti pubblicitari, impianti tecnologici), e dovranno essere realizzati nel totale rispetto dei requisiti per i percorsi pedonali stabiliti dalle norme in materia di barriere architettoniche.

Nel caso di percorsi ciclo-pedonali, la larghezza minima dovrà essere pari a 1, 50 ml. se a senso unico e 3 ml. se a doppio senso.

5. Parcheggi

Le aree indicate come parcheggi individuano gli spazi di sosta a raso per i veicoli, comprese le aree destinate a parcheggio pubblico richieste quali standard urbanistici. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

6. Verde

Le aree indicate come verde individuano i giardini, gli spazi di gioco, le aree attrezzate e gli impianti sportivi all'aperto, il verde di ambientazione e di mitigazione, comprese le aree destinate a verde richieste quali standard urbanistici; parte di esse può essere di proprietà privata ma comunque sistemata a verde, libera da edifici e manufatti. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

Art. 102 Perequazione

1. Ai fini di garantire un'equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi gli Ambiti di Trasformazione sono soggette alla disciplina della perequazione urbanistica. Le potenzialità di trasformazione edilizia e gli obblighi stabiliti nelle presenti Norme sono conferiti unitamente all'insieme degli immobili compresi in ciascun Ambito di Trasformazione oppure in ciascuna Unità Minima di Intervento, ove tale suddivisione sia prevista dal Piano Operativo, indipendentemente dalla collocazione degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Sono esclusi dalla disciplina di perequazione gli immobili già di proprietà pubblica compresi negli Ambiti di Trasformazione ai quali pertanto non sono attribuiti potenzialità edificatorie ed oneri, fatto salvo quanto eventualmente disposto per contesti specifici nell'Allegato 1 delle presenti Norme, Schede Norma degli Ambiti Piani Attuativi, Interventi da Convenzionare e Opere Pubbliche; tali immobili sono comunque oggetto di intervento nell'ambito del progetto previsto dal Piano Operativo.
2. Per ciascun ambito soggetto alla disciplina della perequazione urbanistica, salvo diverso accordo, sono ripartiti in misura proporzionale:
 - i quantitativi di Superficie Utile Lorda edificabili e le quantità derivanti dall'eventuale recupero di edifici esistenti;
 - gli oneri economici per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi di interesse pubblico prescritti come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi;
 - gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, servizi e attrezzature;
 - gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
 - gli eventuali ulteriori benefici pubblici prescritti come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi.
3. La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria, comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito.

Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione di criteri perequativi e alla cessione delle aree prescritte in ciascun ambito. I proprietari di tali immobili, o gli altri aventi titolo sugli stessi, devono regolare il loro rapporto in modo da rendere possibile l'attuazione del piano e sono tenuti a definire, mediante accordi pattizi, i criteri, le modalità ed i termini temporali con i quali garantire la perequazione dei benefici e dei gravami.

L'Amministrazione Comunale rimane estranea da ogni questione relativa alla perequazione dei benefici e dei gravami.

Capo II Trasformazioni nelle UTOE

Art. 103 IP1.01

1. Dimensionamento

Area di intervento (ST): 1.840 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 800 mq.

Numero alloggi massimo: -

Indice di Copertura massimo: 40%

Altezza massima: 7 m

Destinazioni d'uso ammesse

Industriale artigianale, b1

Disposizioni specifiche

- *altezza massima di 7 m, derogabile in caso di necessità di installazione di un carroponete a 10 m.*

Beni paesaggistici

-

Art. 104 IP2.01

1. Dimensionamento

Area di intervento (ST): 1.400 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 220 mq.

Numero alloggi massimo: -

Altezza massima, 7 m

Destinazioni d'uso ammesse

Industriale artigianale, b1

Disposizioni specifiche:

- *l'ampliamento dovrà essere realizzato in continuità con l'edificio esistente,*
- *contenere il processo di dispersione insediativa individuando il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesistica,*
- *la manutenzione, il recupero e il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie (scoline, fossi, drenaggi);*
- *il mantenimento della vegetazione e delle siepi che corredano i bordi dei campi;*
- *dovrà essere contenuto il processo di dispersione insediativa individuando il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesistica (piantumazione di vegetazione);*
- *dovrà essere prevista la manutenzione, il recupero e il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie (scoline, fossi, drenaggi);*
- *dovrà essere previsto il mantenimento della vegetazione e delle siepi che corredano i bordi dei campi;*

- dovranno essere introdotti nuovi elementi vegetali nei punti in cui la maglia agraria ne risulta maggiormente sprovvista.
- mantenimento elementi vegetali esistenti o l'introduzione di nuovi nei punti in cui la maglia agraria ne risulta maggiormente sprovvista.

Beni paesaggistici

-

Art. 105 ID1.01 Montecchio

1. Dimensionamento

Area di intervento (ST): 1.315 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Superficie accessoria (SA) : Possibilità di realizzare nel lotto di pertinenza un garage pertinenziale di cui alla L. 122/89, altezza interna h 2,40_ avente Volume totale (V tot) inferiore o uguale al 20% del volume del fabbricato principale.

Disposizioni specifiche

- Il nuovo edificio dovrà disporsi coerentemente con gli allineamenti degli edifici esistenti e non dovrà occupare l'area individuata come verde privato (VR), mantenendo le piante di olivo esistenti.
- Dovranno essere mantenuti i varchi verso la campagna esistenti, perciò il nuovo edificio dovrà collocarsi in prossimità a quelli esistenti.
- L'interesse pubblico della previsione deve essere preminente e definito, a tal fine e si ritiene necessario che venga ceduta all'A.C. l'area del campo sportivo prima del rilascio del titolo abilitativo.
- non dovranno essere realizzati piani interrati.

Beni paesaggistici

-

Art. 106 ID1.02

1. Dimensionamento

Area di intervento (ST): 750 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Superficie accessoria (SA) : Possibilità di realizzare nel lotto di pertinenza un garage pertinenziale di cui alla L. 122/89, altezza interna h 2,40_ avente Volume totale (V tot) inferiore o uguale al 20% del volume del fabbricato principale.

Disposizioni specifiche

- non dovranno essere realizzati piani interrati.
- si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico;

- *per il disegno dei nuovi volumi dovranno essere previste forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti, il tessuto esistente e la vegetazione prevista;*
- *l'edificio dovrà disporsi longitudinalmente al fine di preservare la percezione verso il territorio agricolo e comunque non a ridosso della strada*
- *dovrà essere mantenuto il filare esistente di olivi lungo la Strada provinciale;*
- *sul margine con il territorio agricolo dovrà essere piantumata una siepe sempreverde;*
- *per la scelta delle alberature e degli arbusti dovranno essere impiegate solo specie rustiche e tipiche della tradizione rurale preservando eventuali piante esistenti ben conformate;*
- *la recinzione verso il territorio agricolo dovrà essere realizzata in pali in legno e rete a maglia sciolta.*

Beni paesaggistici

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004

Art. 107 ID1.03

1. Dimensionamento

Area di intervento (ST): 650 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq.

Numero alloggi massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Superficie accessoria (SA) : Possibilità di realizzare nel lotto di pertinenza un garage pertinenziale di cui alla L. 122/89, altezza interna h 2,40_ avente Volume totale (V tot) inferiore o uguale al 20% del volume del fabbricato principale.

Disposizioni specifiche

- *non dovranno essere realizzati piani interrati.*
- *si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico;*
- *per il disegno dei nuovi volumi dovranno essere previste forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti, il tessuto esistente e la vegetazione prevista;*
- *l'edificio dovrà disporsi coerentemente con gli allineamenti esistenti;*
- *sul margine con il territorio agricolo dovrà essere piantumato un doppio filari di olivi al fine di delimitare plasticamente il limite con territorio rurale;*
- *per la scelta delle alberature e degli arbusti dovranno essere impiegate solo specie rustiche e tipiche della tradizione rurale preservando eventuali piante esistenti ben conformate;*
- *la recinzione verso il territorio agricolo dovrà essere realizzata in pali in legno e rete a maglia sciolta.*

Beni paesaggistici

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004

Art. 108 ID1.04

1. Dimensionamento

Area di intervento (ST): 1190 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Superficie accessoria (SA) : Possibilità di realizzare nel lotto di pertinenza un garage pertinenziale di cui alla L.122/89, altezza interna h 2,40_ avente Volume totale (V tot) inferiore o uguale al 20% del volume del fabbricato principale.

Disposizioni specifiche

- *non dovranno essere realizzati piani interrati.*
- *si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico;*
- *per il disegno dei nuovi volumi dovranno essere previste forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti e il tessuto esistente;*
- *l'edificio dovrà disporsi coerentemente con gli allineamenti esistenti;*
- *per la scelta delle alberature e degli arbusti dovranno essere impiegate solo specie rustiche e tipiche della tradizione rurale preservando eventuali piante esistenti ben conformate;*

Beni paesaggistici

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004

Art. 109 ID1.05

1. *Dimensionamento*

Area di intervento (ST): 680 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Superficie accessoria (SA) : Possibilità di realizzare nel lotto di pertinenza un garage pertinenziale di cui alla L.122/89, altezza interna h 2,40_ avente Volume totale (V tot) inferiore o uguale al 20% del volume del fabbricato principale.

Disposizioni specifiche

- *Il nuovo edificio dovrà disporsi coerentemente con gli allineamenti degli edifici esistenti;*
- *l'edificio dovrà collocarsi nel centro del lotto, anche al fine di meglio integrarsi con il tessuto urbano esistente.*

Beni paesaggistici

-

Art. 110 ID1.06

1. *Dimensionamento*

Area di intervento (ST): 2.040 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 240 mq.

Numero alloggi massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Superficie accessoria (SA) per ciascuna unità abitativa : Possibilità di realizzare nel lotto di pertinenza un garage pertinenziale di cui alla L.122/89, altezza interna h 2,40_ avente Volume totale (V tot) inferiore o uguale al 20% del volume del fabbricato principale.

Disposizioni specifiche

- si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico;
- per il disegno dei nuovi volumi dovranno essere previste forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti, il tessuto esistente e la vegetazione prevista;
- l'edificio dovrà disporsi coerentemente con gli allineamenti esistenti;
- per la scelta delle alberature e degli arbusti dovranno essere impiegate solo specie rustiche e tipiche della tradizione rurale preservando eventuali piante esistenti ben conformate come quelle sul margine est con il lotto contiguo;

Beni paesaggistici

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004

Art. 111 ID1.07

1. Dimensionamento

Area di intervento (ST): 900 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 150 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Superficie accessoria (SA) : Possibilità di realizzare nel lotto di pertinenza un garage pertinenziale di cui alla L.122/89, altezza interna h 2,40_ avente Volume totale (V tot) inferiore o uguale al 20% del volume del fabbricato principale.

Disposizioni specifiche

- *Il nuovo edificio non dovrà occupare nuovo suolo libero, ma si dovrà collocare sul sedime di quello già esistente.*
- si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico;
- per il disegno dei nuovi volumi dovranno essere previste forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti e il tessuto esistente;
- sul margine con il territorio agricolo dovrà essere piantumata una siepe sempreverde costituita da alberi di alto fusto al fine di delimitare plasticamente il limite con territorio rurale;
- l'edificio dovrà disporsi coerentemente con gli allineamenti esistenti;
- per la scelta delle alberature e degli arbusti dovranno essere impiegate solo specie rustiche e tipiche della tradizione rurale preservando eventuali piante esistenti ben conformate;
- la recinzione verso il territorio agricolo dovrà essere realizzata in pali in legno e rete a maglia sciolta.

Beni paesaggistici

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004

Art. 112 ID1.08

1. Dimensionamento

Area di intervento (ST): 750 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 150 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Superficie accessoria (SA) : Possibilità di realizzare nel lotto di pertinenza un garage pertinenziale di cui alla L.122/89, altezza interna h 2,40_ avente Volume totale (V tot) inferiore o uguale al 20% del volume del fabbricato principale.

Disposizioni specifiche

- sul margine con il territorio agricolo dovrà essere piantumata una siepe sempreverde costituita da alberi di alto fusto al fine di delimitare plasticamente il limite con territorio rurale;
- la recinzione verso il territorio agricolo dovrà essere realizzata in pali in legno e rete a maglia sciolta.

Beni paesaggistici

-

Art. 113 ID1.09 - Abrogato

Art. 114 ID1.10

1. Dimensionamento

Area di intervento (ST): 800 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 150 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Superficie accessoria (SA) : Possibilità di realizzare nel lotto di pertinenza un garage pertinenziale di cui alla L.122/89, altezza interna h 2,40_ avente Volume totale (V tot) inferiore o uguale al 20% del volume del fabbricato principale.

Disposizioni specifiche

- *non dovranno essere realizzati piani interrati.*
- *Il nuovo edificio dovrà disporsi coerentemente agli allineamenti degli edifici esistenti;*
- *si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico;*
- *per il disegno dei nuovi volumi dovranno essere previste forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti e il tessuto esistente;*
- *sul margine con il territorio agricolo dovrà essere piantumata una siepe sempreverde costituita da alberi di alto fusto al fine di delimitare plasticamente il limite con territorio rurale;*
- *l'edificio dovrà disporsi coerentemente con gli allineamenti esistenti;*
- *per la scelta delle alberature e degli arbusti dovranno essere impiegate solo specie rustiche e tipiche della tradizione rurale preservando eventuali piante esistenti ben conformate;*
- *la recinzione verso il territorio agricolo dovrà essere realizzata in pali in legno e rete a maglia sciolta.*

Beni paesaggistici

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004

Art. 115 ID1.11

1. Dimensionamento

Area di intervento (ST): 600 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Superficie accessoria (SA) : Possibilità di realizzare nel lotto di pertinenza un garage pertinenziale di cui alla L.122/89, altezza interna h 2,40_ avente Volume totale (V tot) inferiore o uguale al 20% del volume del fabbricato principale.

Altezza massima: 7 m

Disposizioni specifiche

- *sul margine con il territorio agricolo dovrà essere piantumata una siepe sempreverde costituita da alberi di alto fusto al fine di delimitare plasticamente il limite con territorio rurale;*
- *la recinzione verso il territorio agricolo dovrà essere realizzata in pali in legno e rete a maglia sciolta;*
- *non dovranno essere realizzati piani interrati.*

Beni paesaggistici

-

Art. 116 ID1.12

1. Dimensionamento

Area di intervento (ST): 2.150 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq.

Numero alloggi massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Superficie accessoria (SA) : Possibilità di realizzare nel lotto di pertinenza un garage pertinenziale di cui alla L.122/89, altezza interna h 2,40_ avente Volume totale (V tot) inferiore o uguale al 20% del volume del fabbricato principale.

Disposizioni specifiche

-

Beni paesaggistici

-

Art. 117 ID1.13

1. Dimensionamento

Area di intervento (ST): 2.170 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 240 mq.

Numero alloggi massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Superficie accessoria (SA) : Possibilità di realizzare nel lotto di pertinenza un garage pertinenziale di cui alla L.122/89, altezza interna h 2,40_ avente Volume totale (V tot) inferiore o uguale al 20% del volume del fabbricato principale.

Disposizioni specifiche

- *Il nuovo edificio, al fine di allinearsi alle tipologie e alle visuali esistenti;*
- *l'accesso al lotto dovrà avvenire dalla parte più occidentale dello stesso, al fine di interferire quanto meno possibile con il ciglione lungo strada;*

- collocare il nuovo edificio sul lato ovest dell'area riproducendo le distanze tra gli edifici esistenti e la strada antistante e tra il nuovo edificio ed il resede retrostante;
- si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico;
- per il disegno dei nuovi volumi dovranno essere previste forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti e il tessuto esistente;
- sul margine con il territorio agricolo dovrà essere piantumata una siepe sempreverde costituita da alberi di alto fusto al fine di delimitare plasticamente il limite con territorio rurale;
- l'edificio dovrà disporsi coerentemente con gli allineamenti esistenti;
- per la scelta delle alberature e degli arbusti dovranno essere impiegate solo specie rustiche e tipiche della tradizione rurale preservando eventuali piante esistenti ben conformate;
- lungo strada dovrà essere mantenuto il poggio olivato: l'accesso al nuovo edificio dovrà avvenire mediante un singolo passaggio posto sul margine ovest, a contatto con il lotto edificato esistente;
- la recinzione verso il territorio agricolo dovrà essere realizzata in pali in legno e rete a maglia sciolta.

Beni paesaggistici

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004

Art. 118 ID1.14

1. Dimensionamento

Area di intervento (ST): 1.400 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 150 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Superficie accessoria (SA) : Possibilità di realizzare nel lotto di pertinenza un garage pertinenziale di cui alla L. 122/89, altezza interna h 2,40_ avente Volume totale (V tot) inferiore o uguale al 20% del volume del fabbricato principale.

Disposizioni specifiche

- Sul margine con il territorio agricolo dovrà essere piantumata una siepe sempreverde costituita da alberi di alto fusto al fine di delimitare plasticamente il limite con territorio rurale;
- La recinzione verso il territorio agricolo dovrà essere realizzata in pali in legno e rete a maglia sciolta;
- non dovranno essere realizzati piani interrati;
- Dovranno essere minimizzate le aree impermeabili, per questo non sono ammessi piazzali o superfici pavimentate che non consentano la naturale l'infiltrazione delle acque nel suolo;
- Devono esser mantenuti gli alberi sul lato nord del lotto;
- Dovranno essere mantenute le alberature, le siepi e le sistemazioni idrauliche esistenti, eventualmente ripristinandole o implementandole in modo coerente;
- Il nuovo edificio si sviluppi in adiacenza dell'esistente, sia posto sul lato nord ovest ed allineato agli esistenti;
- Siano tutelate e mantenute le permanenze di paesaggio agrario storico;
- Siano mantenute le sistemazioni idrauliche e di corredo vegetale in particolare le alberature e la siepe sul margine nord del lotto;
- Per la trasformazione dell'area valgono tutte le prescrizioni disposte all'art. 7 dell'Allegato 8B del PIT-PPR.

Beni paesaggistici

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 lett. B del D.lgs. n. 42/2004

Art. 119 ID1.15

1. *Dimensionamento*

Area di intervento (ST): 750 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Superficie accessoria (SA) : Possibilità di realizzare nel lotto di pertinenza un garage pertinenziale di cui alla L.122/89, altezza interna h 2,40_ avente Volume totale (V tot) inferiore o uguale al 20% del volume del fabbricato principale.

Disposizioni specifiche

- *sul margine con il territorio agricolo dovrà essere piantumata una siepe sempreverde costituita da alberi di alto fusto al fine di delimitare plasticamente il limite con territorio rurale;*
- *la recinzione verso il territorio agricolo dovrà essere realizzata in pali in legno e rete a maglia sciolta;*
- *non dovranno essere realizzati piani interrati.*

Beni paesaggistici

-

Art. 119bis Abrogato

Art. 119tris ID1.17

1. *Dimensionamento*

Area di intervento (ST): 1.100 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Superficie accessoria (SA) : Possibilità di realizzare nel lotto di pertinenza un garage pertinenziale di cui alla L.122/89, altezza interna h 2,40_ avente Volume totale (V tot) inferiore o uguale al 20% del volume del fabbricato principale.

Disposizioni specifiche

- *Devono essere svolte le opportune verifiche delle distanze dalla SR71; in particolare l'edificio dovrà disporsi a una distanza minima di 10 m dalla Strada provinciale.*
- *sul margine con la strada dovrà essere piantumata una siepe sempreverde;*
- *la recinzione verso il territorio agricolo dovrà essere realizzata in pali in legno e rete a maglia sciolta;*
- *Il progetto per il nuovo dovrà proporre un linguaggio contemporaneo (anche riferendosi alla tradizione del moderno), con volumi semplici e materiali innovativi, evitando comunque espressioni vernacolari, rustiche o linguaggi non propriamente urbani.*

Beni paesaggistici

-

Art. 119quater ID1.18

1. *Dimensionamento*

Area di intervento (ST): 590 mq.

Destinazione d'uso: c1, commerciale di vicinato

Superficie edificabile (SE) massima: 30 mq.

Numero alloggi massimo: -

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Disposizioni specifiche

- *Il nuovo edificio dovrà disporsi coerentemente agli allineamenti degli edifici esistenti;*
- *L'edificio dovrà collocarsi a una distanza minima di 10 metri dalla Strada provinciale;*
- *L'area non dovrà avere accesso dalla Strada provinciale;*
- *La realizzazione dell'edificio non dovrà interferire con la realizzazione della rotatoria funzionale all'innesto della Variante alla SR71 sul tracciato della SR 71 attuale.*
- *Il progetto per il nuovo dovrà proporre un linguaggio contemporaneo (anche riferendosi alla tradizione del moderno), con volumi semplici e materiali innovativi, evitando comunque espressioni vernacolari, rustiche o linguaggi non propriamente urbani.*

Beni paesaggistici

-

Art. 119quinquies ID1.19

1. *Dimensionamento*

Area di intervento (ST): 1.050 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 150 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Superficie accessoria (SA) : Possibilità di realizzare nel lotto di pertinenza un garage pertinenziale di cui alla L. 122/89, altezza interna h 2,40_ avente Volume totale (V tot) inferiore o uguale al 20% del volume del fabbricato principale.

Disposizioni specifiche

- *Il nuovo edificio dovrà essere concepito come un unico nuovo volume al centro del lotto coerentemente con il tessuto edilizio contermino.*

Beni paesaggistici

-

Art. 119sexies ID1.20

1. *Dimensionamento*

Area di intervento (ST): 2.350 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 150 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Superficie accessoria (SA) : Possibilità di realizzare nel lotto di pertinenza un garage pertinenziale di cui alla L.122/89, altezza interna h 2,40_ avente Volume totale (V tot) inferiore o uguale al 20% del volume del fabbricato principale.

Disposizioni specifiche

- *Il nuovo edificio dovrà disporsi coerentemente agli allineamenti degli edifici esistenti;*
- *Nella parte del lotto verso la campagna individuata come verde privato (VR) dovranno essere mantenuti sia il reticolo idraulico che le sistemazioni agrarie esistenti: in tale area non sono previste ulteriori attività rispetto a quella agricola;*
- *Dovrà essere piantumato un filare di alberi al fine di definire il perimetro del territorio urbanizzato rispetto a quello retrostante che mantiene i caratteri di ruralità.*
- *non dovranno essere realizzati piani interrati.*

Beni paesaggistici

-

Art. 120 ID2.01

1. *Dimensionamento*

Area di intervento (ST): 870 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Superficie accessoria (SA) : Possibilità di realizzare nel lotto di pertinenza un garage pertinenziale di cui alla L.122/89, altezza interna h 2,40_ avente Volume totale (V tot) inferiore o uguale al 20% del volume del fabbricato principale.

Disposizioni specifiche

- *Il nuovo edificio dovrà disporsi coerentemente agli allineamenti degli edifici esistenti;*
- *sul margine con il territorio agricolo dovrà essere piantumata una siepe sempreverde costituita da alberi di alto fusto al fine di delimitare plasticamente il limite con territorio rurale;*
- *la recinzione verso il territorio agricolo dovrà essere realizzata in pali in legno e rete a maglia sciolta;*
- *non dovranno essere realizzati piani interrati.*

Beni paesaggistici

-

Art. 121 ID2.02

1. *Dimensionamento*

Area di intervento (ST): 1.400 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Superficie accessoria (SA) : Possibilità di realizzare nel lotto di pertinenza un garage pertinenziale di cui alla L. 122/89, altezza interna h 2,40_ avente Volume totale (V tot) inferiore o uguale al 20% del volume del fabbricato principale.

Disposizioni specifiche

- *L'edificio dovrà disporsi coerentemente agli allineamenti degli edifici esistenti;*
- *Prescrittiva per la trasformazione è il mantenimento del filare di olivi sul margine nord.*

Beni paesaggistici

-

Art. 122 ID2.03

1. Dimensionamento

Area di intervento (ST): 1.400 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Superficie accessoria (SA) : Possibilità di realizzare nel lotto di pertinenza un garage pertinenziale di cui alla L. 122/89, altezza interna h 2,40_ avente Volume totale (V tot) inferiore o uguale al 20% del volume del fabbricato principale.

Disposizioni specifiche

- *sul margine con il territorio agricolo dovrà essere piantumata una siepe sempreverde costituita da alberi di alto fusto al fine di delimitare plasticamente il limite con territorio rurale;*
- *la recinzione verso il territorio agricolo dovrà essere realizzata in pali in legno e rete a maglia sciolta;*
- *si dovrà mantenere il filare di olivi sul margine nord;*
- *non dovranno essere realizzati piani interrati.*

Beni paesaggistici

-

Art. 123 ID2.04

2. Dimensionamento

Area di intervento (ST): 1.000 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Superficie accessoria (SA) : Possibilità di realizzare nel lotto di pertinenza un garage pertinenziale di cui alla L. 122/89, altezza interna h 2,40_ avente Volume totale (V tot) inferiore o uguale al 20% del volume del fabbricato principale.

Disposizioni specifiche

- *Non dovranno essere abbattuti gli olivi nell'area pertinenziale che dovrà essere priva di qualsiasi tipo di nuova edificazione; l'area dovrà essere comunque mantenuta a oliveto;*
- *L'accesso all'area non dovrà interessare le piante di olivo e dovrà comunque prediligere il passaggio dal lato nord;*
- *L'edificio dovrà disporsi coerentemente agli allineamenti degli edifici esistenti;*
- *non dovranno essere realizzati piani interrati.*
- *sul margine con il territorio agricolo dovrà essere piantumata una siepe sempreverde costituita da alberi di alto fusto al fine di delimitare plasticamente il limite con territorio rurale;*
- *la recinzione verso il territorio agricolo dovrà essere realizzata in pali in legno e rete a maglia sciolta;*

Beni paesaggistici

-

Art. 124 ID2.05

1. Dimensionamento

Area di intervento (ST): 580 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Superficie accessoria (SA) : Possibilità di realizzare nel lotto di pertinenza un garage pertinenziale di cui alla L. 122/89, altezza interna h 2,40_ avente Volume totale (V tot) inferiore o uguale al 20% del volume del fabbricato principale.

Disposizioni specifiche

- *non dovranno essere abbattuti gli olivi nell'area pertinenziale che dovrà essere priva di qualsiasi tipo di nuova edificazione; l'area dovrà essere comunque mantenuta a oliveto;*
- *L'edificio dovrà disporsi coerentemente con gli allineamenti degli edifici esistenti;*
- *non dovranno essere realizzati piani interrati.*
- *sul margine con il territorio agricolo dovrà essere piantumata una siepe sempreverde costituita da alberi di alto fusto al fine di delimitare plasticamente il limite con territorio rurale;*
- *la recinzione verso il territorio agricolo dovrà essere realizzata in pali in legno e rete a maglia sciolta;*

Beni paesaggistici

-

Art. 125 ID2.06

1. Dimensionamento

Area di intervento (ST): 640 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 120 mq.

Numero alloggi massimo: 1

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Superficie accessoria (SA) : Possibilità di realizzare nel lotto di pertinenza un garage pertinenziale di cui alla L.122/89, altezza interna h 2,40_ avente Volume totale (V tot) inferiore o uguale al 20% del volume del fabbricato principale.

Disposizioni specifiche

- *tutelare e mantenere le permanenze di paesaggio agrario storico presenti e l'equipaggiamento vegetale della maglia agraria (siepi e filari alberati);*
- *localizzare il nuovo volume in allineamento alla viabilità antistante l'area;*
- *sul margine con il territorio agricolo dovrà essere piantumata una siepe sempreverde costituita da alberi di alto fusto al fine di delimitare plasticamente il limite con territorio rurale;*
- *la recinzione verso il territorio agricolo dovrà essere realizzata in pali in legno e rete a maglia sciolta;*
- *nel progetto deve essere dimostrata l'esistenza di un accesso indipendente dalla viabilità pubblica di almeno 5 ml.*
- *non dovranno essere realizzati piani interrati.*

Beni paesaggistici

-

Art. 126 IC1.02 - via Terranova

1. Descrizione

Obbiettivo dell'intervento è la realizzazione dell'area a verde pubblico e a parcheggio al fine di implementare la qualità del tessuto residenziale esistente.

Attuazione

Nuova edificazione - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale.

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 2.175 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 600 mq.

Numero alloggi massimo: 3

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7m

Disposizioni specifiche

- *L'intervento dovrà essere costituito da due edifici bifamiliari con medesime dimensioni e caratteri architettonici;*
- *I due edifici si dovranno disporre coerentemente con gli allineamenti degli edifici esistenti.*

Convenzionamento

- *Cessione e realizzazione dell'area a parcheggio pubblico nell'area individuata nella tavola delle discipline del Piano operativo, per una superficie minima di 400 mq.*

Beni paesaggistici

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004

Art. 127 IC1.03 - via Serristori

1. Descrizione

L'intervento va a completare il territorio urbanizzato implementando le aree a standard a servizio del quartiere.

Attuazione

Nuova edificazione - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale.

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 4.200 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 1.500 mq.

Numero alloggi massimo: 10

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7m

Disposizioni specifiche

- *Gli edifici si dovranno disporre coerentemente agli allineamenti degli edifici esistenti;*
- *Dovrà essere realizzato un filare di alberi lungo l'area a parcheggio disposta su via Serristori;*
- *I nuovi volumi dovranno collocarsi al centro dei rispettivi lotti con disposizione parallela rispetto alla nuova viabilità di accesso all'area di trasformazione.*

Convenzionamento

- *Cessione e realizzazione di due aree a parcheggio così come individuate nella tavola delle discipline del Piano operativo, per una superficie complessiva minima di 650 mq.*
- *Cessione e realizzazione dell'area da destinare a verde pubblico nell'area individuata nella tavola delle discipline del Piano operativo, per una superficie minima di 850 mq.*

Beni paesaggistici

-

Art. 128 IC1.04 - via Martiri di Nassirya sud

1. Descrizione

Questo intervento persegue l'obiettivo di realizzare nuove aree verdi a servizio del quartiere e un nuovo percorso a uso pubblico di collegamento fra via Gaci e via Sant'Antonino.

Attuazione

Nuova edificazione - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale.

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 3.675 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 200 mq.

Numero alloggi massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Disposizioni specifiche

- *Il progetto per il nuovo edificio residenziale dovrà proporre un linguaggio contemporaneo (anche riferendosi alla tradizione del moderno), con volumi semplici e materiali innovativi, evitando comunque espressioni vernacolari, rustiche o linguaggi non propriamente urbani.*
- *L'accesso al lotto dovrà avvenire sul lato nord lungo via Gaci;*
- *Dovrà essere realizzato un filare di alberi nella fascia verde a ovest del lotto;*
- *Deve essere previsto un unico nuovo volume che si allinei a via Enea Gaci;*
- *Deve essere mantenuto il cono visivo sull'area di connessione costituita dal Rio e verso l'area aperta.*

Convenzionamento

- *Cessione e realizzazione dell'area a verde a uso pubblico così come individuata sulla tavola delle Discipline del Piano operativo, per una superficie almeno di 1.500 mq.*
- *Cessione e realizzazione del collegamento pedonale e ciclabile fra via S. Antonino e via Gaci di almeno di 2.00 ml di larghezza, così come schematizzato.*

Beni paesaggistici

-

Art. 129 IC1.05 - via Brilli

1. Descrizione

L'intervento va a completare il tessuto urbanizzato; obiettivo è la cessione dell'area a verde e la realizzazione di un parcheggio lungo via Brilli.

Attuazione

Nuova edificazione - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale.

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 3.300 mq

Superficie edificabile (SE) massima: 1.000 mq.

Numero alloggi massimo: 8

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Disposizioni specifiche

- *I due edifici, 1 per ciascuna area di trasformazione, dovranno disporsi nel rispettivo centro dei due lotti, allineati longitudinalmente alla viabilità;*
- *Gli edifici si dovranno disporre coerentemente anche con gli allineamenti degli edifici esistenti;*
- *L'accesso all'area dovrà avvenire da via Brilli attraverso la creazione di due passaggi fra gli stalli del parcheggio.*

Convenzionamento

- *Cessione e realizzazione dell'area a verde pubblico così come individuata nella tavola delle discipline del Piano operativo, di 700 mq minimo;*
- *Cessione e realizzazione dell'area a parcheggio lungo via Brilli così come individuata nella tavola delle discipline del Piano operativo, di 250 mq minimo.*

Beni paesaggistici

Art. 130 IC1.06 - via Martiri di Nassirya 2

1. Descrizione

L'area di intervento è un lotto ineditato: l'intervento è funzionale all'incremento e al rafforzamento delle aree a standard a servizio del quartiere.

Attuazione

Nuova edificazione - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 2.040 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 600mq.

Numero alloggi massimo: 5-

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima, 7 m

Disposizioni specifiche:

- *i nuovi edifici devono essere allineati con la viabilità esistente e di progetto;*
- *Nell'area prevista a verde pubblico nella tavola delle discipline del Piano operativo, dovranno essere mantenute le alberature esistenti.*

Convenzionamento:

- *Cessione e realizzazione dell'area da destinare a parcheggio così come individuata nella tavola delle discipline del Piano operativo, per una superficie minima di 110 mq.*
- *Cessione e realizzazione dell'area da destinare a verde pubblico per una superficie minima di 575 mq.*
- *Cessione e realizzazione dell'allargamento di via Corinti così come individuata nella tavola delle discipline del Piano operativo, per una superficie minima di 220 mq.*

Beni paesaggistici

-

Art. 131 IC1.07 - via Arno

1. Descrizione

L'intervento prevede la nuova edificazione di un lotto produttivo lungo la via Arno.

Attuazione

Nuova edificazione - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Industriale artigianale (b1), attività di magazzinaggio e deposito e/o stoccaggio di merci e materiali (all'aperto e al coperto) spedizione e logistica e i relativi uffici (f2)

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 8.610 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 2.400 mq.

Numero alloggi massimo: -

Indice di Copertura massimo: 40%

Altezza massima, 9 m

Disposizioni specifiche:

- *la disposizione di eventuali volumi con altezze maggiori dovrà essere collocata nella parte più a ovest piuttosto che sui fianchi o in facciata;*
- *i nuovi corpi di fabbrica dovranno disporsi in modo equilibrato con il contesto;*
- *si dovrà prevedere per tutta la lunghezza del parcheggio una fascia di dimensione adeguata con alberature e cespugli ed inoltre dovranno essere mantenute le alberature esistenti;*
- *per i nuovi volumi l'adozione di forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti, il tessuto esistente e la vegetazione prevista;*
- *l'impiego di pavimentazioni permeabili;*
- *dovranno essere avviate misure per il recupero delle acque piovane mediante sistemi di raccolta e filtraggio al fine di ridurre il fabbisogno idrico;*
- *l'utilizzo dell'asfalto solo per le opere strettamente necessarie;*
- *la mitigazione dell'inquinamento dell'aria (polveri, composti organici volatili...) con siepi lungo il perimetro dell'area da destinare all'edificazione e luminoso, mediante l'adozione di sistemi di illuminazione adeguati.*

Convenzionamento:

- *Cessione e realizzazione dell'area a parcheggio pubblico attrezzato per una superficie minima di 1.700 mq.*

Beni paesaggistici

-

Art. 132 IC1.08 - via Corinti 1

1. Descrizione

L'area di intervento si colloca al margine del territorio all'interno di un tessuto caratterizzato da edifici monofamiliari o bifamiliari, comunque di modesta altezza circondati da giardino privato.

Obiettivo specifico dell'intervento, è la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio del quartiere.

Attuazione

Nuova edificazione - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale.

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 1.650 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 300 mq.

Destinazione d'uso: residenziale

numero alloggi massimo: 3

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Disposizioni specifiche

- *L'intervento dovrà essere progettato con l'obiettivo del mantenimento delle visuali verso il territorio aperto e proporzionando i volumi;*
- *Gli edifici dovranno disporsi coerentemente agli allineamenti degli edifici esistenti;*

- Il progetto per il nuovo dovrà proporre un linguaggio contemporaneo (anche riferendosi alla tradizione del moderno), con volumi semplici e materiali innovativi, evitando comunque espressioni vernacolari, rustiche o linguaggi non propriamente urbani;
- sul margine con il territorio agricolo dovrà essere piantumata una siepe sempreverde;
- per la scelta delle alberature e degli arbusti dovranno essere impiegate solo specie rustiche e tipiche della tradizione rurale preservando eventuali piante esistenti ben conformate;
- Devono essere mantenuti gli alberi ben conformati di pino esistenti lungo via Corinti;
- la recinzione verso il territorio agricolo dovrà essere realizzata in pali in legno e rete a maglia sciolta.

Convenzionamento

- Cessione e realizzazione del parcheggio pubblico lungo via Corinti come indicato nella tavola delle discipline del Piano operativo, per una superficie minima di 350 mq.

Beni paesaggistici

-

Art. 133 IC1.09 - via Gaci 1

1. Descrizione

L'area di intervento è posta in seconda schiera lungo via Gaci. Obiettivo del progetto è il completamento del tessuto urbanizzato.

Attuazione

Nuova edificazione - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale.

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 3.250 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 450 mq.

Destinazione d'uso: residenziale

numero alloggi massimo: 3

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Disposizioni specifiche

- L'edificio dovrà disporsi coerentemente agli allineamenti degli edifici esistenti.
- Nell'area a verde pubblico siano mantenute le sistemazioni idrauliche esistenti ed il reticolo idrografico minore e di bonifica che devono essere integrate in un opportuno progetto di valorizzazione del verde urbano;
- L'accesso all'area deve avvenire da via Gaci;
- Venga realizzata una fascia a verde ed un filare di alberi sulla viabilità di accesso da via Gaci;
- L'area di edificazione sia collocata nella parte a nord nell'area;
- I nuovi edifici dovranno allinearsi ai volumi esistenti ad ovest.

Convenzionamento

- Cessione e realizzazione del parcheggio pubblico 600 mq così come localizzato nella tavola delle discipline del Piano operativo.
- Sul margine dell'area a verde pubblico lungo via S. Antonino dovrà essere piantumato un filare di alberi.

- Sul margine dell'area a verde pubblico con il territorio agricolo dovrà essere piantumato un filare di alberi al fine di definire compiutamente il perimetro del territorio urbanizzato.

Beni paesaggistici

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004

Art. 134 IC1.10 - via Martiri di Nassirya 3

1. Descrizione

L'intervento prevede il completamento del tessuto urbano con la realizzazione di un parcheggio e il tracciato della strada verso via Aldo Moro.

Attuazione

Nuova edificazione - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 7.265 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 900 mq.

Numero alloggi massimo: 8

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima, 7 m

Disposizioni specifiche:

-

Convenzionamento:

- *Cessione e realizzazione dell'area da destinare a parcheggio pubblico attrezzato così come individuata nella tavola delle discipline del Piano operativo, per una superficie minima di 1.800 mq.*
- *Cessione e realizzazione dell'area da destinare a verde di filtro verso l'area commerciale a nord così come individuata nella tavola delle discipline del Piano operativo, per una superficie minima di 320 mq.*
- *Cessione e realizzazione dell'area da destinare a viabilità pubblica per una superficie minima di 320 mq.*

Beni paesaggistici

-

Art. 135 IC1.11 - via Borsellino

1. Descrizione

L'intervento prevede il completamento del tessuto urbano con la realizzazione di un parcheggio.

Attuazione

Nuova edificazione - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 2.000 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 600 mq.

Indice di Copertura massimo: 30%

Numero alloggi massimo: 4

Altezza massima, 7 m

Disposizioni specifiche:

- L'edificio dovrà disporsi coerentemente agli allineamenti degli edifici esistenti.
- sul margine con il territorio agricolo dovrà essere piantumata una siepe sempreverde;
- per la scelta delle alberature e degli arbusti dovranno essere impiegate solo specie rustiche e tipiche della tradizione rurale preservando eventuali piante esistenti ben conformate;
- la recinzione verso il territorio agricolo dovrà essere realizzata in pali in legno e rete a maglia sciolta.

Convenzionamento:

- Cessione e realizzazione dell'area da destinare a parcheggio pubblico attrezzato per una superficie minima di 750 mq.

Beni paesaggistici

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004

Art. 136 IC1.12 – Ca' Matterò (intervento copianificato)

1. Descrizione

L'area, oggetto della proposta è ubicata a mezzacosta lungo la strada che sale dalla Chiesa di San Cristoforo a Cozzano. L'intervento prevede la realizzazione di un edificio destinato ad ampliare la ricettività della struttura esistente per 8 posti letto e di un secondo edificio per un nuovo ristorante/bar.

Attuazione

Nuova edificazione - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

strutture alberghiere, ovvero alberghi, pensioni, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, villaggi turistici e quant'altro indicato nella normativa di settore, d1;

attività di somministrazione di alimenti e bevande, c2.

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 1.170 mq.

Superficie edificabile d1 (SE) massima: 100 mq, 8 posti letto

Superficie edificabile c2 (SE) massima: 150 mq

Numero alloggi massimo: -

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima, 4 m

Disposizioni specifiche:

- L'edificio per i nuovi posti letto dovrà occupare l'area a nord quanto più possibile prossima ai volumi esistenti, mantenendo un rapporto dimensionale coerente con il complesso che costituisce una sorta di borgo rurale
- L'edificio per il nuovo ristorante dovrà occupare l'area a sud; esso dovrà porsi nell'area prossima alla viabilità esistente, nella parte pianeggiante, limitando quanto più possibile i movimenti di terra, l'impermeabilizzazione di nuovo suolo, senza la realizzazione di muri a retta e l'utilizzo di materiali estranei al contesto rurale;
- Le sistemazioni pertinenziali delle nuove edificazioni, considerato il contesto agricolo di grande pregio paesaggistico (alberi isolati, presidi di versante, sistemazioni idrauliche), non dovranno alterare gli assetti esistenti;

- Eventuali sistemazioni esterne, limitate alle strette pertinenze dei nuovi edifici, dovranno essere realizzate preferibilmente in terra battuta o comunque in modo da garantire la permeabilità del suolo; non è prevista in alcun modo la realizzazione di piazzali o aree di sosta per il parcheggio delle auto;
- Non deve essere alterato l'assetto del borgo con tipologie fuori contesto e edifici fuori scala: per i nuovi edifici si prescrive per i nuovi edifici caratteristiche architettoniche del borgo esistente;
- Dovranno essere preservare le alberature, i filari, gli alberi isolati e le siepi esistenti e dove possibile deve essere prevista la loro implementazione con alberature di specie autoctone;
- Tutti gli interventi dovranno limitare l'impermeabilizzazione degli spazi esterni e non dar luogo assolutamente ad ulteriore artificializzazione del terreno;
- Gli interventi dovranno prevedere sistemazioni esterne e pavimentazioni che permettano l'assorbimento delle acque meteoriche;
- I nuovi interventi non dovranno complessivamente determinare nuove strade e piazzali
- Tutti gli interventi dovranno contenere degli interventi senza modifiche al profilo del suolo e preservare le sistemazioni versante.
- Si dovranno prevedere per entrambi gli edifici l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico e gli edifici esistenti;
- Per il disegno dei nuovi volumi dovranno essere previste forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti e la vegetazione prevista;
- Per la scelta delle alberature e degli arbusti dovranno essere impiegate solo specie rustiche e tipiche della tradizione rurale preservando eventuali piante esistenti ben conformate;
- La recinzione verso il territorio agricolo dovrà essere realizzata in pali in legno e rete a maglia sciolta.

Convenzionamento:

- L'intervento comprende la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

Beni paesaggistici

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 lett. g) del D.lgs. n. 42/2004

Art. 137 Abrogato

Art. 138 IC1.14 – Via Gaci 2

1. Descrizione

L'intervento prevede il completamento del tessuto urbano con la realizzazione di un parcheggio.

Attuazione

Nuova edificazione - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 4.750 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 1.200 mq.

Numero alloggi massimo: 8

Altezza massima, 7 m

Disposizioni specifiche:

- Gli edifici dovranno disporsi coerentemente agli allineamenti degli edifici esistenti;

- A confine con il territorio rurale si dovrà prevedere l'impianto di un filare alberato al fine di definire compiutamente il perimetro del territorio urbanizzato.

Convenzionamento:

- Cessione e realizzazione dell'area da destinare a verde pubblico così come individuata nella tavola delle discipline del Piano operativo, per una superficie minima di 1.900 mq.

Beni paesaggistici

-

Art. 139 IC1.15 – Via Gaci 3

1. Descrizione

L'intervento prevede il completamento del tessuto urbano con la realizzazione di un parcheggio.

Attuazione

Nuova edificazione - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 1.380 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 600 mq.

Numero alloggi massimo: 4

Altezza massima, 7 m

Disposizioni specifiche:

- Gli edifici dovranno disporsi coerentemente con gli allineamenti degli edifici esistenti;
- A confine con il territorio rurale si dovrà prevedere l'impianto di un filare alberato al fine di definire compiutamente il perimetro del territorio urbanizzato.

Convenzionamento:

- Cessione e realizzazione dell'area da destinare a verde pubblico così come individuata nella tavola delle discipline del Piano operativo, per una superficie minima di 450 mq.

Beni paesaggistici

-

Art. 140 IC1.16 - via Corinti 2

1. Descrizione

L'area di intervento è un lotto degradato all'interno del territorio urbanizzato: in tale area troverà spazio una piccola attività ricettiva con le strutture annesse.

Attuazione

Piano di recupero - Piano attuativo (PA)

Destinazioni d'uso ammesse

strutture extralberghiera per l'ospitalità collettiva, ovvero case per ferie, ostelli per la gioventù a gestione privata e quant'altro indicato nella normativa di settore, d2

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 6.100 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 350 mq di nuova edificazione, 10 posti letto.

Numero alloggi massimo: -

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima, 4 m

Disposizioni specifiche:

- si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico;
- per il disegno dei nuovi volumi dovranno essere previste forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti, il tessuto esistente e la vegetazione prevista;
- al fine del mantenimento della vegetazione ad alto fusto esistente si dovrà prevedere il mantenimento delle siepi e delle alberature esistenti nonché il loro rafforzamento con la piantumazione di nuove piante coerenti con quelle esistenti;
- dovrà essere piantumato un filare di alberi lungo via Corinti al fine di mitigare l'impatto visivo delle trasformazioni previste;
- dovranno essere avviate misure per il recupero delle acque piovane mediante sistemi di raccolta al fine di ridurre il fabbisogno idrico dell'area ricettiva;
- sul margine con il territorio agricolo dovrà essere piantumata una siepe sempreverde;
- per la scelta delle alberature e degli arbusti dovranno essere impiegate solo specie rustiche e tipiche della tradizione rurale preservando eventuali piante esistenti ben conformate;
- la recinzione verso il territorio agricolo dovrà essere realizzata in pali in legno e rete a maglia sciolta.

Convenzionamento:

- Cessione e realizzazione dell'allargamento di via Corinti così come individuata nella tavola delle discipline del Piano operativo, per una superficie minima di 450 mq.

Beni paesaggistici

-

Art. 140bis IC1.17 – strada Provinciale 23

1. Descrizione

L'intervento prevede l'ampliamento della attività esistente attraverso nuova edificazione nel lotto retrostante.

Attuazione

Nuova edificazione - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Industriale artigianale (b1)

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 1.700 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 400 mq.

Numero alloggi massimo: -

Indice di Copertura massimo: 40%

Altezza massima, 9 m

Disposizioni specifiche:

- i nuovi corpi di fabbrica dovranno disporsi in modo equilibrato con il contesto;
- per i nuovi volumi l'adozione di forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti, il tessuto esistente e la vegetazione prevista;
- l'impiego di pavimentazioni permeabili;

- dovranno essere avviate misure per il recupero delle acque piovane mediante sistemi di raccolta e filtraggio al fine di ridurre il fabbisogno idrico;
- l'utilizzo dell'asfalto solo per le opere strettamente necessarie;
- sul margine con il territorio agricolo dovrà essere piantumata una siepe sempreverde costituita da arbusti e da piante di alto fusto queste ultime di almeno 15 anni di età;
- per la scelta delle alberature e degli arbusti dovranno essere impiegate solo specie rustiche e tipiche della tradizione rurale preservando eventuali piante esistenti ben conformate;
- la mitigazione dell'inquinamento dell'aria (polveri, composti organici volatili...) con siepi lungo il perimetro dell'area da destinare all'edificazione e luminoso, mediante l'adozione di sistemi di illuminazione adeguati.

Convenzionamento:

- L'intervento comprende la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

Beni paesaggistici

-

Art. 140tris IC1.18 – Via Aldo Moro

1. Descrizione

L'intervento prevede il completamento del tessuto urbano con la realizzazione di un'area a verde pubblico.

Attuazione

Nuova edificazione - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 2.700 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 200 mq.

Numero alloggi massimo: 2

Altezza massima, 7 m

Disposizioni specifiche:

- A confine con il territorio rurale si dovrà prevedere l'impianto di un filare alberato al fine di definire compiutamente il perimetro del territorio urbanizzato, così come a margine dell'area a verde pubblico lungo via Aldo Moro dovrà per una migliore integrazione paesaggistica;
- Dovrà essere richiesta l'autorizzazione alla Provincia per quanto riguarda l'accessibilità all'area di trasformazione dalla Strada Provinciale;
- Devono essere svolte le opportune verifiche delle distanze dalla SR71; in particolare l'edificio dovrà disporsi a una distanza minima di 10 m dalla Strada provinciale.

Convenzionamento:

- Cessione e realizzazione dell'area da destinare a verde pubblico così come individuata nella tavola delle discipline del Piano operativo, per una superficie minima di 1.350 mq.

Beni paesaggistici

-

Art. 141 IC2.01 - Strada Provinciale 27, Brolio

1. Descrizione

L'intervento prevede il completamento del tessuto urbano con la realizzazione di un parcheggio e dell'area a verde pubblico.

Attuazione

Nuova edificazione - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 2.650 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 400 mq.

Numero alloggi massimo: 4

Altezza massima, 7 m

Disposizioni specifiche:

- *Il corpo dell'edificio dovrà disporsi parallelo alla strada previa demolizione dell'edificio esistente;*
- *l'edificio dovrà disporsi in modo da preservare la percezione verso il territorio agricolo;*
- *sul margine con il territorio agricolo dovrà essere piantumata una siepe sempreverde;*
- *per la scelta delle alberature e degli arbusti dovranno essere impiegate solo specie rustiche e tipiche della tradizione rurale preservando eventuali piante esistenti ben conformate;*
- *la recinzione verso il territorio agricolo dovrà essere realizzata in pali in legno e rete a maglia sciolta.*
- *il nuovo edificio deve occupare la stessa area di sedime dello scheletro in cemento armato esistente e deve occupare ulteriori superfici.*

Convenzionamento:

- *Cessione e realizzazione dell'area da destinare a parcheggio pubblico attrezzato così come individuata nella tavola delle discipline del Piano operativo, per una superficie minima di 300 mq.*
- *Cessione e realizzazione dell'area da destinare a verde per una superficie minima di 800 mq.*

Beni paesaggistici

-

Art. 142 IC2.02 - via della Patolecchia (Copianificazione)

1. Descrizione

L'intervento prevede la realizzazione dell'area a sosta camper per 12 piazzole complessive lungo via della Patolecchia.

Attuazione

Nuova edificazione - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Turistico ricettiva, d3

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 6.000 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: -

Numero piazzole massimo: 12

Altezza massima, -

Disposizioni specifiche:

- L'accessibilità all'area dovrà avvenire attraverso l'accesso esistente;
- Si dovrà minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; la realizzazione degli interventi previsti non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali;
- Non dovranno essere realizzate opere di urbanizzazione e le nuove attrezzature per la ricettività dei fedeli non dovranno dar luogo al consumo di suolo; i sistemi di smaltimento autonomo devono salvaguardare le acque sotterranee e utilizzare sistemi a basso impatto;
- Dovrà essere mantenuto il filare di olivi verso via della Patolecchia;
- Le aree per la sosta e il transito degli autoveicoli saranno realizzate con materiali permeabili al fine di consentire il massimo assorbimento delle acque piovane nel suolo.
- Particolare cura sarà applicata per la progettazione del margine con il territorio agricolo circostante: dovrà essere piantumata una siepe di almeno 5 metri di spessore così come individuato nella tavola delle discipline del Piano operativo;
- Dovranno essere impiegate solo alberi e arbusti rustiche e tipiche della tradizione rurale preservando eventuali piante esistenti ben conformate.
- Per le nuove piantumazioni per la fascia di mitigazione dovranno essere impiegate esclusivamente alberature di almeno 12-14 anni che schermano le attività dell'area produttiva
- Non dovranno essere utilizzate recinzioni in muratura; la recinzione dovrà essere eventualmente realizzata in pali in legno e rete a maglia sciolta.

Convenzionamento:

- L'intervento comprende la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

Beni paesaggistici

-

Art. 143 IC2.03- Strada vicinale di Poggioli

1. Descrizione

L'intervento mira alla realizzazione di una nuova superficie produttiva per il potenziamento delle attività aziendali.

Attuazione

Nuova edificazione - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Industriale artigianale, b1

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 9.500 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 1.000 mq.

Numero alloggi massimo: -

Altezza massima, 9 m

Convenzionamento:

- L'intervento comprende la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

Disposizioni specifiche:

- i nuovi corpi di fabbrica dovranno disporsi in modo equilibrato con il contesto e in aderenza all'edificio esistente;
- si dovrà prevedere per tutta la lunghezza del margine a est con il territorio rurale una fascia di dimensione adeguata con alberature e cespugli;
- deve essere mantenuto e rafforzata nell'area individuata come area per la mitigazione paesaggistica l'assetto idrogeologico e la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, nonché la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria.
- l'intervento deve collocarsi in aderenza all'edificio esistente al fine di non compromettere le visuali sul paesaggio dotato di valore estetico percettivo;
- deve essere definito il margine con il territorio rurale mediante la piantumazione di una siepe arborata;
- si dovrà prevedere il mantenimento dell'assetto idrogeologico e la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria.
- il nuovo edifici non dovrà compromettere le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- si dovrà procedere alla precisa definizione del margine verso il territorio rurale.
- l'impiego di pavimentazioni permeabili;
- dovranno essere avviate misure per il recupero delle acque piovane mediante sistemi di raccolta al fine di ridurre il fabbisogno idrico dell'area produttiva;
- l'utilizzo dell'asfalto solo per le opere strettamente necessarie;
- la mitigazione dell'inquinamento dell'aria (polveri, composti organici volatili) con siepi lungo il perimetro dell'area da destinare all'edificazione e luminoso mediante l'adozione di sistemi di illuminazione adeguati;
- Per la trasformazione dell'area valgono tutte le prescrizioni disposte all'art. 7 dell'Allegato 8B del PIT-PPR.

Beni paesaggistici

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 lett. b) del D.lgs. n. 42/2004

Art. 144 IC2.04 – la Nave-zona Fornace

1. Descrizione

L'intervento prevede il completamento del tessuto urbano e la realizzazione di parte del tracciato di collegamento fra la SP27 verso via della Libertà.

Attuazione

Nuova edificazione - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 8.050 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 1.200 mq.

Numero alloggi massimo: 8

Altezza massima, 7 m

Disposizioni specifiche:

- Per l'innesto della nuova viabilità con la SP 27 si dovrà seguire lo schema previsto dalla Provincia di Arezzo;

Convenzionamento:

- Cessione e realizzazione dell'area da destinare a parcheggio pubblico attrezzato così come individuata nella tavola delle discipline del Piano operativo, per una superficie minima di 300 mq.

- *Cessione e realizzazione dell'area da destinare a verde pubblico così come individuata nella tavola delle discipline del Piano operativo, per una superficie minima di 1.000 mq.*
- *Cessione e realizzazione della strada di connessione verso via della Libertà fino al IC2.05*

Beni paesaggistici

-

Art. 145 IC2.05 - via della Libertà

1. Descrizione

L'intervento prevede il completamento del tessuto urbano e la realizzazione di parte del tracciato di collegamento fra via della Libertà verso la SP27.

Attuazione

Nuova edificazione - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 2.500 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 800 mq.

Numero alloggi massimo: 6

Altezza massima, 7 m

Disposizioni specifiche:

-

Convenzionamento:

- *Cessione e realizzazione della strada di connessione così come individuata nella tavola delle discipline del Piano operativo, verso la SP 27 fino al IC2.04.*
- *Cessione e realizzazione delle aree a verde e parcheggio del comparto adiacente.*
- *Definizione e cessione delle aree verdi e parcheggi del comparto adiacente.*

Beni paesaggistici

-

Art. 146 IC2.06 - via Manciano

1. Descrizione

L'intervento prevede il completamento del tessuto urbano con un nuovo edificio che andrà a occupare la parte ad ovest, mentre ad est sarà mantenuto un significativo varco visuale, con la cessione e realizzazione di standard per il quartiere (parcheggio e verde pubblico).

Attuazione

Nuova edificazione - Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 3.800 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 900 mq.

Numero alloggi massimo: 6

Altezza massima, 7 m

Disposizioni specifiche:

- dovranno essere mantenute le alberature ben formate, ovvero quelle a ovest verso le aree a verde pubblico che dovranno essere inserite in un progetto coerente per i giardini dei nuovi edifici residenziali.
- completare il disegno della maglia agraria, conservare l'orientamento, efficace drenaggio e ripristino delle scoline e il mantenimento delle siepi sul bordo dei campi
- sul margine con il territorio agricolo si dovrà prevedere un impianto vegetazionale lineare con alberi e arbusti, al fine di definire il perimetro del territorio urbanizzato;
- nelle aree a verde pubblico dovranno essere mantenuti gli assetti del sistema idrografico minore;
- l'edificio dovrà disporsi coerentemente con gli allineamenti degli edifici prospicienti a ovest concentrando i nuovi volumi in un unico edificio con tipologia "in linea";
- Si dovrà mantenere, recuperare e ripristinare le sistemazioni idraulico-agrarie di piano e fondovalle (scoline, fossi, drenaggi) e si dovrà favorire il mantenimento della struttura della viabilità podereale e la leggibilità del sistema insediativo della bonifica.
- Si dovrà mantenere la vegetazione non colturale e delle siepi che corredano i bordi dei campi.

Convenzionamento:

- Cessione e realizzazione dell'area a verde pubblico così come individuata nella tavola delle discipline del Piano operativo, per una superficie minima di 1.550 mq.
- Cessione e realizzazione dell'area a parcheggio così come individuata nella tavola delle discipline del Piano operativo, per una superficie minima di 230 mq.
- Cessione e realizzazione della viabilità esistente di connessione con via dell'Ulivo

Beni paesaggistici

-

Art. 147 IC2.07 - Via Locchi

1. Descrizione

L'area di intervento è posta in località Manciano; è un'area per il movimento terre e deposito di inerti.

Attuazione

Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

deposito e stoccaggio commerciale a cielo aperto di materiali e merci, f3

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 44.300 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: -

numero alloggi massimo: -

Indice di Copertura massimo: -

Altezza massima: - m

Disposizioni specifiche

- si dovrà mantenere l'assetto idrogeologico e la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, nonché la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria.

- si dovrà provvedere alla piantumazione di una fascia arborata e cespugliata per la mitigazione paesaggistica costituiti esclusivamente da alberi di almeno 12-14 anni e almeno di terza grandezza con cespugli ben formati sul margine esterno a contatto con la campagna; l'impianto arborato non potrà essere ridotto ma dovrà tendere verso la costituzione di una macchia con alberi d'alto fusto.
- non potranno essere rimossi arbusti e alberature esistenti;
- dovranno essere minimizzati gli impatti visivi, quelli riconducibili all'attività di cantiere, e l'inquinamento dell'aria (polveri, composti organici volatili) dovrà essere piantumato all'interno dell'area di mitigazione paesaggistica, così come individuata nella tavola delle discipline del Piano operativo, un filare di alberi lungo via Locchi e via di Manciano, costituito esclusivamente da alberature di almeno 12-14 anni che schermino le attività dell'area produttiva;
- dovranno essere predisposte opere appropriate al fine di ridurre il ruscellamento verso l'esterno dell'area di intervento;
- dovrà essere mantenuto il suolo più permeabile possibile con l'utilizzo dell'asfalto solo per le opere strettamente necessarie;
- dovranno essere impiegate soluzioni per dovranno essere impiegate soluzioni per la mitigazione dell'inquinamento luminoso mediante l'adozione di sistemi di illuminazione adeguati.

Convenzionamento

- L'intervento comprende la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

Beni paesaggistici

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 lett. b) del D.lgs. n. 42/2004

Art. 147bis IC2.08 – Residence Serristori

1. Descrizione

L'area di intervento è posta in località Manciano; è un'area con funzioni ricettive contigue al Centro Volo Serristori.

Attuazione

Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

residence, d3

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 800 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 250 mq

numero alloggi massimo: -

Indice di Copertura massimo: -

Altezza massima: 7 m

Disposizioni specifiche

- Il nuovo edificio si dovrà conformare ai caratteri di quelli esistenti facenti parte del Residence Serristori;.
- dovranno essere impiegate soluzioni per la mitigazione dell'inquinamento luminoso mediante l'adozione di sistemi di illuminazione adeguati.

Convenzionamento

- L'intervento comprende la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.

Beni paesaggistici

-

Art. 147^{tris} IC2.09 – Avio Superficie Serristori

1. Descrizione

La zona di intervento è posta in località Manciano; l'area è una aviosuperficie certificata ENAC, sede dell'Aero Club Serristori una Associazione Sportiva Dilettantistica, federata all'Aero Club d'Italia, alla Federazione Italiana Volo Ultraleggero (FIVU), al CONI, ed è iscritta nel registro provinciale del volontariato per la Protezione Civile.

L'intervento è subordinato al mantenimento del servizio di elisoccorso e affinché venga garantita la continuità di utilizzo a servizio della comunità.

Attuazione

Progetti unitari da convenzionare (IC)

Destinazioni d'uso ammesse

Aviosuperficie, e7

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 4.800 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 1.200 mq di per la realizzazione di strutture funzionali all'aviosuperficie (hangar)

numero alloggi massimo: -

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: uguale agli hangar esistenti

Disposizioni specifiche

- dovrà essere mantenuto il suolo più permeabile possibile con l'utilizzo dell'asfalto solo per le opere strettamente necessarie;*
- si dovranno utilizzare per i nuovi hangar palette coerenti con il contesto paesaggistico evitando, per quanto possibile, cromie differenti.*
- si dovrà prevedere per tutta la lunghezza del margine a ovest con il territorio rurale un impianto vegetazionale lineare con alberi e arbusti, al fine di mitigare l'impatto visivo dal paesaggio della Bonifica degli edifici della aviosuperficie;*
- visto che il nuovo intervento va a tangere la piattaforma di elisoccorso esistente, si dovrà provvedere a una nuova elisuperficie in sostituzione;*
- l'intervento così come individuato nella scheda grafica, dovrà essere successivo alla realizzazione delle nuova elisuperficie;*
- dovranno essere impiegati soluzioni per la mitigazione dell'inquinamento luminoso mediante l'adozione di sistemi di illuminazione adeguati.*

Convenzionamento

- L'intervento comprende la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.*

Beni paesaggistici

-

Art. 148 Abrogato

Art. 149 PA1.01 - via Moro

1. Descrizione

Nell'area di intervento lungo Via Aldo Moro è prevista una nuova area commerciale a servizio del territorio comunale.

Attuazione

Nuova edificazione - Piano Attuativo (PA)

Destinazioni d'uso ammesse

commercio al dettaglio in medie strutture di vendita, c3
Dimensionamento

Area di intervento (ST): 17.245 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 2000 mq di cui 800 mq di superficie di vendita
numero alloggi massimo: -

Indice di Copertura massimo: 40%

Altezza massima: 7 m

Disposizioni specifiche

- la disposizione di volumi con altezze maggiori dovrà essere collocata sul fronte dell'edificio o sul retro.
- si dovrà provvedere ad una adeguata piantumazione di alberi per il parcheggio a servizio dell'edificio commerciale ovvero con una densità di almeno 1 albero di alto fusto ogni 70 mq al fine di andare a creare un parcheggio giardino;
- si dovrà provvedere a che gli spazi di sosta e dei percorsi, carrabili, ciclabili e pedonali, siano realizzate con materiali permeabili o semi-permeabili.
- si dovrà provvedere ad aiuole vegetate fra una fila di stalli e l'altro intesi come sistemi di gestione sostenibile delle acque meteoriche al fine della loro filtrazione e infiltrazione nel terreno; tali aiuole dovranno avere una larghezza minima di metri 2 e dovrà essere piantumata con arbusti sempre verdi;
- dovranno essere avviate misure per il recupero delle acque piovane e di ruscellamento anche mediante la creazione di piccoli bacini di accumulo al fine di una loro filtrazione e infiltrazione nel suolo;
- si dovrà prevedere l'utilizzo dell'asfalto solo per le opere strettamente necessarie;
- si dovrà provvedere alla piantumazione di siepi lungo il perimetro dell'area del piazzale al fine di ridurre gli impatti sonori e da polveri
- dovrà essere ridotto l'inquinamento luminoso mediante l'adozione di sistemi di illuminazione adeguati.

Convenzionamento

- Realizzazione del parcheggio pubblico attrezzato per una superficie minima di 1.750 mq lungo via Aldo Moro.
- Realizzazione dell'area a verde di filtro verso l'area commerciale a nord per una superficie minima di 2.750 mq lungo via Aldo Moro.
- Realizzazione del percorso ciclopeditone lungo via Aldo Moro con le medesime caratteristiche di quello già esistente.

Beni paesaggistici

-

Art. 150 PA1.02 - Cozzano

1. Descrizione

L'area di intervento è posta sul confine con il Comune di Arezzo: è un'area per il movimento terre e deposito di inerti.

Attuazione

Nuova edificazione - Piano Attuativo (PA)

Destinazioni d'uso ammesse

deposito e stoccaggio commerciale a cielo aperto di materiali e merci, f3

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 43.700 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 2.000 mq.

numero alloggi massimo: -

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 9 m

Disposizioni specifiche

- *si dovrà provvedere alla piantumazione di una fascia arborata e cespugliata per la mitigazione paesaggistica costituita esclusivamente da alberi di almeno 12-14 anni e almeno di terza grandezza con cespugli ben formati sul margine esterno a contatto con la campagna; l'impianto arborato non potrà essere ridotto ma dovrà tendere verso la costituzione di una macchia con alberi d'alto fusto.*
- *così come individuato nella tavola delle discipline del Piano operativo, si dovrà provvedere alla piantumazione nell'area a sud ovest di una fascia arborata e cespugliata per la mitigazione paesaggistica costituiti esclusivamente da alberi di almeno 12-14 anni e almeno di terza grandezza con cespugli ben formati sul margine esterno a contatto con la campagna; l'impianto dovrà essere realizzato a sesto irregolare; questa aerea una volta piantumata con alberi e arbusti non potrà essere ridotta ma dovrà tendere verso la costituzione di una macchia con alberi d'alto fusto.*
- *non potranno essere rimossi arbusti e alberature esistenti;*
- *al fine di mitigare gli impatti visivi dalla SR71 dovrà essere piantumato un filare di alberi la strada, costituito esclusivamente da alberature di almeno 12-14 anni che schermano le attività dell'area produttiva;*
- *i nuovi corpi di fabbrica dovranno disporsi in modo equilibrato con il contesto;*
- *dovranno essere predisposte opere appropriate al fine di ridurre il ruscellamento verso l'esterno dell'area di intervento;*
- *dovrà essere mantenuto il suolo più permeabile possibile con l'utilizzo dell'asfalto solo per le opere strettamente necessarie;*
- *dovranno essere impiegate soluzioni per dovranno essere impiegate soluzioni per la mitigazione dell'inquinamento luminoso mediante l'adozione di sistemi di illuminazione adeguati.*

Convenzionamento

- *L'intervento comprende la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.*

Beni paesaggistici

-

Art. 151 PA1.03 - via Maestri del Lavoro d'Italia ovest (copianificazione)

1. Descrizione

L'area di intervento è contigua a un tessuto produttivo lungo via Arno; la nuova zona produttiva troverà accesso mediante il prolungamento della viabilità esistente. L'intervento prevede la nuova edificazione di una serie di lotti il cui obbiettivo è il rafforzamento del margine verso il territorio rurale e la costituzione del fronte edificato verso la campagna.

Attuazione

Nuova edificazione - Piano Attuativo (PA)

Destinazioni d'uso ammesse

industriale artigianale, b1

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 35.850 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 7.200 mq.

Numero alloggi massimo: -

Indice di Copertura massimo: 40%

Altezza massima, 7 m, 9 m per consentire l'installazione di carri ponte

Disposizioni specifiche:

- si dovrà provvedere alla piantumazione di una fascia arborata e cespugliata per la mitigazione paesaggistica costituita esclusivamente da alberi di almeno 12-14 anni e almeno di terza grandezza con cespugli ben formati sul margine esterno a contatto con la campagna; l'impianto arborato non potrà essere ridotto ma dovrà tendere verso la costituzione di una macchia con alberi d'alto fusto.
- al fine di mitigare gli impatti visivi i nuovi corpi di fabbrica dovranno disporsi in modo equilibrato con il contesto;
- il raggiungimento di un'altezza massima di 10 m è consentito solo per gli edifici nei quali verranno installati carri ponte; tutti gli altri edifici dovranno avere una altezza massima di 7 m.
- si dovrà provvedere alla piantumazione di una siepe con alberi e cespugli ben formati lungo la linea ferroviaria lungo il margine sud.
- si dovrà prevedere il mantenimento delle siepi e delle alberature esistenti nonché il loro rafforzamento con la piantumazione di nuove piante coerenti con quelle esistenti;
- dovrà essere mantenuto il suolo più permeabile possibile con l'utilizzo dell'asfalto solo per le opere strettamente necessarie;
- dovranno essere impiegati soluzioni per dovranno essere impiegati soluzioni per la mitigazione dell'inquinamento luminoso mediante l'adozione di sistemi di illuminazione adeguati.

Convenzionamento:

- Realizzazione delle aree a parcheggio pubblico così come localizzate nella tavola delle discipline del Piano operativo, almeno per complessivi 2.000 mq.
- La realizzazione della nuova viabilità, ovvero il prolungamento di via Maestri del lavoro d'Italia, a servizio dell'area.

Beni paesaggistici

-

Art. 152 PA1.04 - via Maestri del Lavoro d'Italia nord

1. Descrizione

L'area di intervento è contigua a un tessuto produttivo esistente lungo via Maestri del lavoro d'Italia. L'intervento prevede la nuova edificazione di una serie di lotti il cui obbiettivo è il rafforzamento anche delle attività esistenti e la costituzione del fronte edificato verso la campagna nonché una nuova viabilità di collegamento con via Aldo Moro.

Attuazione

Nuova edificazione - Piano Attuativo (PA)

Destinazioni d'uso ammesse

industriale artigianale, b1

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 31.200 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 7.200 mq.

Numero alloggi massimo: -

Indice di Copertura massimo: 40%

Altezza massima, 7 m

Convenzionamento:

- Realizzazione delle aree a parcheggio pubblico così come localizzate nella tavola delle discipline del Piano operativo, almeno per complessivi 2.000 mq.
- La realizzazione della nuova viabilità, ovvero il prolungamento di via Maestri del lavoro d'Italia, a servizio dell'area.

Disposizioni specifiche:

- si dovrà provvedere alla piantumazione di una fascia arborata e cespugliata per la mitigazione paesaggistica costituita esclusivamente da alberi di almeno 12-14 anni e almeno di terza grandezza con cespugli ben formati sul margine esterno a contatto con la campagna; l'impianto arborato non potrà essere ridotto ma dovrà tendere verso la costituzione di una macchia con alberi d'alto fusto.
- al fine di mitigare gli impatti visivi i nuovi corpi di fabbrica dovranno disporsi in modo equilibrato con il contesto;
- si dovrà provvedere alla piantumazione di una siepe con alberi e cespugli ben formati lungo la linea ferroviaria lungo il margine sud.
- si dovrà prevedere il mantenimento delle siepi e delle alberature esistenti nonché il loro rafforzamento con la piantumazione di nuove piante coerenti con quelle esistenti;
- dovrà essere mantenuto il suolo più permeabile possibile con l'utilizzo dell'asfalto solo per le opere strettamente necessarie;
- dovranno essere impiegati soluzioni per dovranno essere impiegati soluzioni per la mitigazione dell'inquinamento luminoso mediante l'adozione di sistemi di illuminazione adeguati.

Beni paesaggistici

-

Art. 152bis PA1.05 – Park Hotel

1. Descrizione

L'attività ricettiva ha visto negli ultimi anni aumentare in modo costante. La variante persegue l'obiettivo di ampliare l'offerta di accoglienza della struttura alberghiera esistente per rispondere a queste crescenti richieste di soggiorno, integrando i volumi esistenti con un ampliamento esito del recupero volumetrico di un altro edificio esistente posto nel lotto urbanistico adiacente a nord, ora con altra destinazione. Tale edificio dismesso dovrà essere interamente demolito e ricostruito fondendo i due lotti, attraverso un intervento di recupero che qualifichi anche le pertinenze. Per l'edificio alberghiero esistente, nelle more di attuazione de Piano Attuativo, valgono le discipline di intervento t5, mentre nell'edificio che andrà demolito per recuperarne il volume sono ammessi solo gli interventi di manutenzione straordinaria, senza la possibilità di frazionamento, né di mutamento di destinazione d'uso.

Attuazione

Nuova edificazione - Piano Attuativo (PA)

Destinazioni d'uso ammesse

Turistico ricettivo, d1

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 4.400 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 1.500 mq.; posti letto: 80

Numero alloggi massimo: -

Indice di Copertura massimo: 50%

Altezza massima, 4 piani

Disposizioni specifiche:

- *si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico;*
- *per il disegno dei nuovi volumi dovranno essere previste forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti, il tessuto esistente e la vegetazione prevista;*
- *dovranno essere avviate misure per il recupero delle acque piovane mediante sistemi di raccolta al fine di ridurre il fabbisogno idrico dell'area ricettiva;*
- *dovrà essere approntato un disegno per le aree inedificate orientate al recupero delle acque piovane, alla loro infiltrazione nel suolo, al disegno del verde per la mitigazione dell'isola di calore prodotta;*
- *per la scelta delle alberature e degli arbusti dovranno essere impiegate solo specie rustiche e tipiche;*
- *dovrà essere mantenuto il suolo più permeabile possibile con l'utilizzo dell'asfalto solo per le opere strettamente necessarie;*
- *dovranno essere impiegati soluzioni per dovranno essere impiegati soluzioni per la mitigazione dell'inquinamento luminoso mediante l'adozione di sistemi di illuminazione adeguati.*

Convenzionamento:

- *L'intervento comprende la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.*

Beni paesaggistici

-

Art. 152tris PA1.06

1. Dimensionamento

Area di intervento (ST): 2.050 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 240 mq.

Numero alloggi massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima: 7 m

Disposizioni specifiche

- *Gli edifici dovranno disporsi coerentemente con gli allineamenti esistenti e quanto più possibile a ridosso con il tessuto urbano esistente al fine di non alterare le visuali;*
- *per il disegno dei nuovi volumi dovranno essere previste forme compatte prevedendo nel contempo un progetto organico fra i volumi costruiti e il tessuto esistente;*
- *si dovrà prevedere l'impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico;*
- *l'area dovrà essere raggiunta da una sola viabilità che sarà di servizio a entrambe le unità abitative;*
- *sul margine con il territorio agricolo dovrà essere mantenuta una fascia di mitigazione con il mantenimento degli olivi esistenti;*
- *per la scelta delle alberature e degli arbusti dovranno essere impiegate solo specie rustiche e tipiche della tradizione rurale preservando eventuali piante esistenti ben conformate;*
- *una eventuale recinzione verso il territorio agricolo, dovrà essere realizzata esclusivamente in pali in legno e rete a maglia sciolta.*

Beni paesaggistici

Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004

Art. 153 PA3.01. San Lorenzo (copianificazione)

1. Descrizione

La chiesa di S. Lorenzo alla Montanina riveste è un immobile tutelato “ope legis”; non essendo ancora stato attivato il procedimento di verifica dell’interesse culturale (VIC) tale tutela, si applicano cautelativamente tutte le disposizioni del caso, compresa la tutela dell’intorno territoriale, ai sensi dell’art. 4, comma 2 dell’elaborato 8B del PIT-PPR.

L’attività che già ora viene svolta nell’Eremo di San Lorenzo alla Montanina è condotta sotto l’egida della Parrocchia S. Maria e S. Cristina e della Diocesi di Arezzo. Lo svolgimento della pratica degli esercizi spirituali ha visto una crescente richiesta e per tale motivo l’attuale consistenza e conformazione del piccolo borgo collinare risulta inadeguata per capacità di accoglienza, in relazione ai posti letto disponibili e ai servizi di foresteria. L’intervento prevede l’installazione di casette in legno, sollevate da terra, a carattere temporaneo e facilmente smontabili, senza dotazioni a rete, ma concepite come moduli indipendenti.

Attuazione

Nuova edificazione - Piano Attuativo (PA)

Destinazioni d’uso ammesse

d2, ospitalità extra alberghiera

Dimensionamento

Area di intervento (ST): 1.085mq.

Superficie edificabile (SE) massima manufatti temporanei: 600 mq.

Posti letto: 28

Indice di Copertura massimo: 30%

Altezza massima, 4 m

Disposizioni specifiche:

- Visto il contesto di grande valore paesaggistico si dovrà prevedere strutture rimovibili realizzate con materiali leggeri sollevate da terra, ciascuna di queste dotata di necessaria autonomia ed indipendenza tanto da non comportare la realizzazione di reti infrastrutturali (acqua, gas, energia, ecc);*
- Non dovranno inoltre essere realizzati edifici dedicati o servizi accentrati;*
- L’installazione dei manufatti non deve comportare alcun intervento sulla viabilità e non può determinare la formazione di aree a parcheggio e deve essere eseguita senza interventi di pavimentazione del suolo permeabili;*
- Per i nuovi manufatti modulari da realizzare in legno, si dovrà prevedere l’impiego di colori e finiture coerenti con il contesto paesaggistico;*
- Non dovranno essere realizzate opere di urbanizzazione e le nuove attrezzature per la ricettività dei fedeli non dovranno dar luogo al consumo di suolo; i sistemi di smaltimento autonomo devono salvaguardare le acque sotterranee e utilizzare sistemi a basso impatto;*
- I manufatti dovranno avere forme compatte, mantenendo l’integrità percettiva verso il complesso della chiesa di San Lorenzo e la vegetazione prevista; la loro collocazione non deve altresì interferire con la percezione paesaggistica verso la valle sottostante e più oltre con la pianura della Val di Chiana;*
- Si dovrà prevedere il mantenimento delle siepi e delle alberature esistenti;*
- Dovranno essere mantenute e recuperate le sistemazioni idrauliche tradizionali;*
- Le strutture devono temporanee e reversibili, realizzate con materiali leggeri, dovranno essere smontate al fine della funzione;*

Convenzionamento:

- L’intervento comprende la realizzazione di dotazioni pubbliche che saranno stabilite dalla convenzione, anche fuori comparto.*

Beni paesaggistici

- *Area boscata lett. g) del Codice*