

# Comune di Reggello

Città Metropolitana di Firenze

## PIANO OPERATIVO

ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014

**Arch. Giovanni Parlanti**

*Progettista*

**Pian. Emanuele Bechelli**

*Collaborazione al progetto*

**Geo Eco Progetti**

**West Systems S.r.l.**

*Aspetti Geologici ed Idraulici*

**PFM srl. Società tra professionisti**

**Dottore Agronomo Guido Franchi**

**Dottore Agronomo Federico Martinelli**

*Studi ambientali e agronomici*

**Dottorssa Agronomo Irene Giannelli**

*Collaboratrice studi ambientali e agronomici*

**Dott. For. Fabrizio D'Aprile**

*Aspetti della Valutazione Ambientale Strategica*

**LdP Progetti GIS S.r.l.**

*Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente*

**Avv. Luigi Guccinelli**

*Consulenza normativa e disciplinare*

**Piero Giunti**

*Sindaco*

**Andrea Cosi**

*Assessore all'urbanistica*

**Arch. Stefano Ermini**

*Responsabile del Procedimento*

**Dott.ssa Paola Aglietti**

*Garante dell'informazione e  
della Partecipazione*



## Norme Tecniche di Attuazione

Modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni  
ESTRATTO STATO SOVRAPPOSTO

Adottato con Del. C.C. n.      del.  
Approvato con Del. C.C. n.      del.

**Febbraio 2022**

## **PARTE PRIMA: CARATTERI E NORME GENERALI**

### **TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **CAPO 1 : Generalità**

##### **Art.1. Definizioni**

1. Il presente Piano Operativo (di seguito anche P.O.), formato ai sensi dell'art.95 della L.R. 65/2014, è l'atto di governo che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale di Reggello, nel rispetto delle disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione sovraordinati ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi fissati dal Piano Strutturale.

##### **Art.2. Contenuti del Piano Operativo**

1. Il Piano Operativo è redatto ai sensi delle disposizioni nazionali e regionali in materia urbanistica e contiene la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, in particolare:

- definisce le trasformazioni fisiche ammesse e le utilizzazioni compatibili, sia nel territorio rurale, sia nel territorio urbanizzato;
- definisce la rete delle infrastrutture per la mobilità e la relativa disciplina;
- individua gli ambiti da attuare mediante piani attuativi, progetti unitari convenzionati, interventi diretti, progetti di opere pubbliche, e stabilisce le disposizioni, anche di carattere quantitativo, che devono essere osservate da tali strumenti;
- determina per alcuni immobili, o complessi di immobili, specifiche e vincolanti destinazioni d'uso, particolarmente per servizi pubblici o a uso collettivo;
- garantisce le richieste dotazioni di spazi per servizi pubblici o a uso collettivo, sia inserendo destinazioni d'uso vincolanti, sia dettando disposizioni ai previsti piani attuativi, o progetti unitari, o progetti di opere pubbliche;
- precisa le fattibilità delle trasformazioni fisiche ammesse e delle utilizzazioni compatibili derivanti dalle condizioni di pericolosità geologica e idraulica e dalle caratteristiche idrogeologiche;
- precisa i requisiti richiesti in ragione di condizioni di fragilità ambientale.

##### **Art.3. Costituzione ed Elaborati del Piano Operativo**

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono costituite da Parti, che corrispondono ai capitoli principali di cui si compongono le discipline del P.O.:

- nella PARTE I, sono dettate le disposizioni generali del piano, valide a tempo indeterminato e per tutto il territorio comunale;
- nella PARTE II è definita la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a

tempo indeterminato;

- nella PARTE III è definita la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, valida per cinque anni successivi all'approvazione del P.O.;
- nella PARTE IV è definita la disciplina specialistica relativa all'utilizzazione delle fonti energetiche rinnovabili, la disciplina per il sistema infrastrutturale della mobilità, la disciplina delle zone speciali, e le Norme finali;
- nella PARTE V, sono dettate le disposizioni geologiche, Sismiche e di Rischio Idraulico;

2. Il Piano Operativo è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati urbanistici:

- Relazione generale
- Tavola n.1 (nord-sud) – Disciplina del territorio agricolo, scala 1:10.000
- Tavole da n.2 a n.21 - Disciplina del Territorio Urbano, scala 1:2.000
- Tavola 22 (nord-sud) – Vincoli Sovraordinati, scala 1:10.000
- Norme Tecniche di Attuazione con relativi allegati:
  - Allegato A1 (nord-sud) - Periodizzazione degli insediamenti [fonte: Piano Strutturale], scala 1:10.000
  - Allegato A2 – Registro dei fabbricati censiti
  - Allegato A3 – Registro dei fabbricati non censiti e presenti al 1954
  - Allegato B – Normativa Urbanistica Specifica
  - Allegato B1 – Normativa Urbanistica Specifica [Interventi LL] <sup>1</sup>
  - Allegato B2 - Normativa Urbanistica Specifica [Tabella comparativa con il P.T.C.P.] <sup>2</sup>
  - Allegato C - Album dei centri storici e nuclei rurali
  - Allegato D – Dimensionamento e verifica standards
  - Allegato E – Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio
  - Allegato F1 (nord-sud) – Analisi aree a vegetazione arborea ed arbustiva in evoluzione, scala 1:10.000
  - Allegato F2 – Approfondimento aree a evoluzione naturale oggetto di trasformazione urbanistica e a fini produttivi agricoli
- Relazione di coerenza con il PIT-PPR <sup>3</sup>

Valutazione Ambientale Strategica composta da:

- Rapporto Ambientale
  - Allegato A al Rapporto Ambientale – Analisi climatica Reggello
  - Allegato B al Rapporto Ambientale – Tabella specie per assorbimento inquinanti aria
  - Allegato C al Rapporto Ambientale – Profilo di Salute del Comune di Reggello del 6 Marzo 2020
  - Allegato D al Rapporto Ambientale – Schede di valutazione

---

<sup>1</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

<sup>2</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.1

<sup>3</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.142

protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

30. Per “altezza dell’edificio” (Hmax) si intende l’altezza massima tra i vari fronti.

### **HU = Altezza utile**

31. Si definisce “altezza utile” (HU) l’altezza effettiva del vano misurata dal piano finito di calpestio all’intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli eventuali elementi strutturali emergenti appartenenti all’orditura principale. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l’altezza utile si determina calcolando l’altezza media ponderata.

32. Ai fini della determinazione dell’altezza utile (HU) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico. Tali elementi rilevano invece ai fini della verifica delle altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro.

33. Non rileva ai fini del computo dell’altezza utile (HU) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile.

34. Nei locali delimitati superiormente da strutture inclinate, voltate o comunque irregolari, la media ponderata delle altezze rilevate, o previste dal progetto, è determinata prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione.

### **VE = Volume edificabile (VE)**

35. Si definisce “volume edificabile (o edificato)” (VE) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie edificabile (o edificata) (SE) complessiva dei singoli piani dell’edificio per l’altezza utile (HU) di ciascun piano o locale.

36. Nei locali delimitati superiormente da strutture inclinate, voltate o comunque irregolari, ai fini del calcolo del volume edificabile (o edificato) (VE) si considera solo la media ponderale delle altezze pari o superiori a ml 1,80, al netto di eventuali abbaini, corrispondenti alle porzioni costituenti superficie edificabile (o edificata) (SE) ai sensi dell’articolo 10, comma 2, lettera b.4).

37. Nel computo del volume edificabile (o edificato) (VE) realizzabile in applicazione delle previsioni del **RU PO<sup>4</sup>** vanno detratti i volumi già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall’intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.

### **D = Distanza**

38. Distanze minime tra i fabbricati:

per distanza tra fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo che congiunge l’edificio con gli altri edifici, in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

- Per le distanze minime tra i fabbricati si applicano integralmente le disposizioni dell’art. 9 del D.M. n. 1444/1968.

---

<sup>4</sup> Modificato a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n.158

al numero superiore.

4. I parcheggi dovranno essere progettati e realizzati in conformità alla vigente normativa in relazione all'abbattimento delle barriere architettoniche, alla dotazioni di posti auto per i portatori di handicap, al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, al drenaggio ed alla raccolta delle acque superficiali. I parcheggi pubblici devono essere inoltre dotati di percorsi pedonali protetti, di pavimentazioni antisdrucchiolevoli e di adeguate dotazioni arboree.

5. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale destinare ed attrezzare i parcheggi pubblici come aree di sosta per camper, roulotte ed altri mezzi per il turismo itinerante.

6. La realizzazione di parcheggi pubblici è sempre ammessa da soggetti diversi dalla Pubblica Amministrazione, ivi compresi i privati, previa stipula di apposita convenzione con il Comune (o sottoscrizione di atto di obbligo unilaterale) che ne assicuri l'uso pubblico in conformità alle previsioni del Piano Operativo.

#### **Art.21.2 - Parcheggi e autorimesse pertinenziali o per la sosta stanziale (privati)**

1. La verifica e la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali o per la sosta stanziale è prescritta in tutto il territorio comunale in caso di:

- nuova edificazione;
- ristrutturazione urbanistica;
- sostituzione edilizia;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- ristrutturazione edilizia conservativa nel caso di: mutamento di destinazione d'uso che comporti incremento delle dotazioni di parcheggi pertinenziali o per la sosta stanziale;
- aumento del numero delle unità immobiliari e/o incremento della superficie di vendita di esercizi commerciali;
- mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie ma che comporti incremento di carico urbanistico.

La verifica deve essere effettuata sull'intero edificio e la relativa area di pertinenza; nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente l'incremento delle dotazioni di parcheggi è richiesto per la sola porzione del fabbricato oggetto di intervento.

2. Fermo restando che la superficie minima dei parcheggi per la sosta stanziale deve risultare non inferiore a 10 mq/100 mc di volume virtuale, per le diverse destinazioni d'uso sono comunque prescritte le seguenti dimensioni minime:

- per la residenza: mq 35/mq 100 di SE con un minimo di due posti auto per alloggio,
- per le attività produttive, escluso l'artigianato di servizio alla residenza, e per il commerciale all'ingrosso e depositi: mq 25/100 mq di SE,
- commerciale, artigianato di servizio alla residenza, direzionale e di servizio: mq 35/mq 100 di SE,
- turistico ricettivo mq 45/100 mq di SE con un minimo di 1 posto auto per piazzola, per camera o per unità abitativa.

3. In caso di incremento di unità immobiliari e/o di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere edilizie fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, è consentita la verifica dei parcheggi con il solo parametro di 10 mq/100mc. di volume virtuale. Nel caso di frazionamento

di alloggi e/o di mutamento di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale la dotazione minima di due posti auto per alloggio può essere ridotta ad un solo posto auto.

4. Nelle zone A e B gli spazi per parcheggi privati, ove non realizzabili nell'area di pertinenza dell'edificio, possono essere reperiti anche in altre aree o tessuti, entro un raggio di ml. 200 dall'edificio interessato dal progetto

5. Il Comune disciplina con apposito **atto regolamento**<sup>5</sup> le modalità con cui è possibile procedere alla monetizzazione dei parcheggi pertinenziali.

6. Ai sensi del DPGR 01/04/2009 n.15/R, art.27 comma 1 lettera a), l'adeguamento dei parcheggi privati pertinenziali, nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso le funzioni commerciale al dettaglio è dovuto, nella misura indicata al comma 2 maggiorata degli spazi necessari per il parcheggio temporaneo dei mezzi per la movimentazione delle merci, solo per le costruzioni realizzate dopo l'entrata in vigore della legge 122/1989.

7. Ai soli fini delle modalità di calcolo delle superfici dei posti auto dei parcheggi pertinenziali si applicano le disposizioni per i parcheggi pubblici di cui al precedente art. 19 comma 3.

8. Ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggi pertinenziali le farmacie sono assimilate alle destinazioni commerciali al dettaglio.

### **Art.21.3 - Parcheggi per la sosta di relazione**

1. La realizzazione di parcheggi privati per la sosta di relazione è prescritta in tutto il territorio comunale ogni qualvolta l'intervento preveda l'apertura in edifici di nuova costruzione o in edifici esistenti di nuova destinazione commerciale di:

- strutture commerciali di vendita al dettaglio;
- attività di somministrazione di alimenti e bevande, limitatamente alle attività da insediare in edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica.

2. Per gli edifici esistenti a destinazione commerciale la dotazione di parcheggi privati per la sosta di relazione deve essere reperita soltanto in relazione all'incremento della superficie di vendita rispetto a quella già esistente e legittimamente assentita. I parcheggi privati per la sosta di relazione debbono essere reperiti anche nel caso di cambiamento di genere merceologico da non alimentare a alimentare, in rapporto alla superficie di vendita oggetto di cambiamento.

3. I parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura prescritta dalle vigenti norme regionali in materia di commercio in sede fissa in funzione della superficie di vendita e del tipo di struttura ricorrente. Per le attività di somministrazione di alimenti e bevande i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura di 1 mq/1 mq di superficie di somministrazione.

4. Nel caso di interventi che interessino attività già esistenti, la realizzazione di parcheggi privati per la sosta di relazione è prescritta con riferimento all'eventuale incremento della superficie di vendita e solo per la superficie in incremento. E' fatta eccezione per gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, in

---

<sup>5</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

occasione dei quali deve essere reperita l'intera dotazione di parcheggi per la sosta di relazione anche qualora l'intervento non comporti alcun incremento della superficie di vendita preesistente.

5. A tutte le attività di cui al comma 1 si applicano le disposizioni di cui alla LR 62/2018 ed al relativo Regolamento di attuazione, integrate dalle seguenti disposizioni:

- per gli esercizi di vicinato ubicati nelle zone A non è richiesta alcuna dotazione di parcheggi di relazione;

- per gli esercizi di vicinato posti nelle zone B qualora non sia possibile reperire i parcheggi di relazione necessari, la quota mancante può essere monetizzata con le modalità stabilite da apposito regolamento nei seguenti casi:

a) per ampliamenti fino al 20% della SE di locali esistenti già a destinazione commerciale;

b) per mutamento di destinazione d'uso da altra funzione a commerciale al dettaglio.

6. Le norme di cui al comma precedente, primo e secondo a-linea, si applicano anche alla somministrazione di alimenti e bevande nei casi in cui la superficie di somministrazione non superi mq 300.

7. Per gli esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita (autoveicoli, motoveicoli, natanti e loro accessori e ricambi, legnami, attrezzature e macchine per l'agricoltura ed il giardinaggio, materiali per l'edilizia, materiali termoidraulici, ecc.), ai fini del dimensionamento dei parcheggi, qualora l'esercizio non superi le dimensioni di una media struttura, la relativa superficie di vendita viene computata nella misura di un decimo. La disciplina di cui al presente comma non è applicabile in caso di vendita all'ingrosso ed al dettaglio, nello stesso locale, dei prodotti sopra elencati.

8. Ai soli fini delle modalità di calcolo delle superfici dei posti auto dei parcheggi di relazione si applicano le disposizioni per i parcheggi pubblici di cui al precedente art. 21.1 comma 3. per quanto compatibili con le disposizioni della LR 62/2018 e del relativo Regolamento di attuazione.

9. Per gli spazi da destinare alla sosta dei mezzi per la movimentazione delle merci non sono indicati parametri specifici da rispettare ma in sede di istruttoria per il rilascio o la verifica dei titoli abilitativi deve essere verificato che la movimentazione delle merci possa avvenire senza intralci per il normale uso dei parcheggi adibiti alla sosta di relazione ed alla sosta stanziale.

## **Art.22. Deroche ai parametri urbanistico edilizi per interventi finalizzati all'edilizia sostenibile**

1. In applicazione dell'art. 220 comma 2, della LR 65/2014, sono esclusi dai computi urbanistici (SC, Volume, SE) le seguenti parti degli edifici destinati ad uso residenziale e terziario (commerciale e direzionale, turistico ricettivo), se espressamente finalizzate all'ottenimento del confort ambientale e risparmio energetico, attraverso il miglioramento dell'isolamento termico e lo sfruttamento del massimo soleggiamento durante la stagione più fredda:

2. Verande e serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sudest a sudovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il 60%. Il volume delle serre non può superare il 20% del volume riscaldato dell'edificio; deve in ogni caso essere accuratamente previsto l'adattamento delle serre alla stagione più calda mediante schermature, aperture, ecc.

3. Spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti

e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo del 25% della superficie coperta dell'edificio.

4. L'esclusione dei volumi sopra citati dagli indici urbanistici previsti nel **RU PO<sup>6</sup>**, ed in generale, dagli atti di governo del territorio, è subordinata dalla certificazione del "bilancio energetico", nella quale si da atto del guadagno energetico previsto, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.

~~5. Sono fatte salve le disposizioni indicate nella Delibera di Giunta Comunale n.6 del 23.01.2019 "L.R. 65/2014 Titolo VIII Capo I artt.217-221 — Norme per l'edilizia sostenibile — criteri di presentazione delle istanze e delle modalità di accesso agli incentivi"~~<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

<sup>7</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

## **CAPO 3 : Categorie funzionali e mutamenti delle destinazioni d'uso .** **Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni**

### **Art.23. Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni**

1. Per garantire l'ordinato assetto del territorio in relazione alle diverse funzioni, le disposizioni di cui al presente Capo costituiscono la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'art. 98 della L.R. 65/2014, che regola i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti ed i terreni ineditati.

2. Ai fini della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni nelle presenti norme e nelle tavole della "Disciplina del territorio", con riferimento alle diverse parti del territorio urbanizzato e nel territorio rurale, il PO individua e definisce:

- le funzioni ammesse o prescritte nelle varie zone del territorio comunale
- le quantità massime e minime per ciascuna funzione in relazione alle reciproche compatibilità
- le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinati ambiti.

3. Le destinazioni d'uso ammesse dal P.O. fanno riferimento alla parte di territorio urbanizzato di appartenenza dell'immobile o dell'unità immobiliare di cui ai successivi Titoli IV per quanto riguarda il territorio rurale, e V per quanto riguarda il territorio urbanizzato.

### **Art.24. Destinazione d'uso attuale**

1. La destinazione d'uso attuale è definita con le procedure della Legge Regionale n. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni.

~~2. Per destinazione d'uso in atto di un immobile ai sensi dell'art.99 della L.R.65/2014, s'intende:~~

- ~~- l'utilizzazione conforme a quella stabilita da una licenza, o concessione, od autorizzazione, o altro titolo abilitativo, rilasciato ai sensi delle disposizioni vigenti all'atto del rilascio o da altri atti pubblici;~~
- ~~- nel caso di assenza dei suddetti provvedimenti abilitativi, o di loro indeterminatezza, la destinazione risultante dalla classificazione catastale, ovvero dalla richiesta di revisione della stessa legittimamente formulata prima dell'entrata in vigore delle presenti norme;~~

2. La destinazione d'uso legittima dell'immobile è verificata secondo quanto indicato dall'art.133 comma 7 bis della L.R.65/2014.<sup>8</sup>

3. La destinazione d'uso degli immobili e delle aree deve essere sempre indicata nei piani attuativi e nei progetti edilizi. Nel caso che l'uso attuale di un edificio contrasti con le previsioni del presente Piano Operativo sono ammessi, oltre a quelli rivolti al suo adeguamento allo stesso, solo ed esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

---

<sup>8</sup> Modificato a seguito dell'accogliamento dell'osservazione n.173

## **CAPO 4 : Interventi edilizi**

### **Art.26. Definizione degli interventi edilizi di tipo conservativo e ricostruttivo**

1. Gli interventi di tipo conservativo ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono:
  - a) manutenzione ordinaria
  - b) manutenzione straordinaria
  - c) restauro e risanamento conservativo
  - d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo
  - e) ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo
2. L'attuazione di ogni intervento deve avvenire nel pieno rispetto delle presenti norme, del Regolamento Edilizio, delle disposizioni regionali e nazionali in materia, in vigore all'atto della richiesta di Permesso a Costruire, di Segnalazione Certificata di Inizio di Attività e di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata.

### **DEFINIZIONE DEI GRADI DI INTERVENTO**

#### **Manutenzione ordinaria**

3. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento, e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici né recare mutamento all'aspetto esteriore degli stessi edifici.

#### **Manutenzione straordinaria**

~~4. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali e verticali aventi carattere strutturale, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio. Sono ricompresi inoltre, gli interventi consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari, con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.~~

4. Gli interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, sempre che non alterino la volumetria complessiva e la sagoma degli stessi. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 134, comma 1, lettera e bis) della L.R.65/2014, detti interventi possono comportare mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso, purché non implicanti incremento del carico urbanistico. Tra gli interventi di cui al presente comma sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportanti la variazione

delle superfici delle singole unità immobiliari, nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire i requisiti per l'agibilità dell'unità immobiliare, oppure per l'accesso alla stessa, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice.<sup>9</sup>

5. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi a edifici o parti di essi di interesse storico soggetti a tutela ai sensi delle vigenti leggi (statali e regionali) individuati negli elaborati di P.O., devono mantenere la distribuzione, le forme e i materiali e seguire modalità esecutive appropriate alle esigenze di conservazione della testimonianza storica e/o della relativa aggregazione tipologica, e comunque conformi alle caratteristiche storico-culturali e/o storico ambientali delle costruzioni.

6. In particolare detti interventi non devono comportare: alterazioni della tipologia e della pendenza delle coperture, modifica dei caratteri e del tipo di materiali originali costituenti l'edificio, modifica delle tinteggiature, delle forme e delle posizioni delle aperture verso l'esterno (se non per riportare l'edificio alla sua configurazione originaria, questa ultima deve essere documentata con adeguata analisi storica).

7. Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza, opportunamente documentata e non affrontabili altrimenti, possono essere consentiti l'uso di tecniche difformi e l'impiego di elementi diversi. In questo caso le tecniche, i materiali e gli elementi utilizzati devono essere oggetto di qualità progettuale nettamente "riconoscibile" come apporto attuale.

### **Restauro e risanamento conservativo**

8. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

9. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

10. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo dovranno comunque mantenere la distribuzione esistente; se tuttavia questa nel progetto di intervento risultasse variata per l'inserimento di nuove o diverse destinazioni, la proposta dovrà essere compatibile con l'organismo edilizio, nel pieno rispetto della sua impostazione e configurazione storico-ambientale, sedimentatasi nel tempo. Il restauro o risanamento conservativo di edifici o complessi edilizi può riguardare, in alcuni casi, anche solo parti o documenti o reperti storici interni od esterni all'immobile. E' pertanto utile una relazione storico-critica, relativa all'edificio od al complesso

---

<sup>9</sup> Modificato a seguito dell'accogliamento dell'osservazione n.173

storico oggetto della richiesta di intervento, per adeguare coerentemente il restauro alle emergenze segnalate.

### **Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo**

11. Gli interventi di ristrutturazione conservativa, sono quelli interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

12. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

13. Sono compresi altresì gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti)

14. Per gli edifici per i quali il PO ammette il tipo di intervento ristrutturazione edilizia di tipo conservativo si dovrà altresì:

- tutelare i prospetti di carattere unitario e compiuto, per i quali sono da escludere nuove aperture e/o modifiche alla forma ed alle dimensioni di quelle esistenti, anche nel caso di interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi; nuove aperture e/o modifiche a quelle esistenti saranno consentite se verranno salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio, attraverso l'utilizzo di forme e dimensioni analoghe o proporzioni e moduli di partitura analoghi a quelli dello stesso edificio o agli edifici di interesse storico-testimoniale dello stesso contesto di riferimento esistenti e senza alterare sostanzialmente l'impaginato presente, sia esso regolare o irregolare, per consentire l'abitabilità di uno o più locali originariamente non adibiti a residenza, raggiungere i requisiti minimi di abitabilità di locali già adibiti a residenza, rispettare requisiti per lo svolgimento di attività compatibili con la riqualificazione dei manufatti originari e diverse dalla residenza; tale disposizione non si applica ai locali igienici sanitari ed in genere a tutti i locali di servizio e/o accessori della residenza. Esclusivamente nel caso di fronti e prospetti privi di carattere unitario e compiuto, modifiche al sistema delle aperture saranno realizzabili, fermo restando il rispetto delle indicazioni precedenti, anche in conseguenza di interventi di frazionamento delle originarie unità immobiliari;
- tutelare le caratteristiche degli spazi aperti e per questo nelle pavimentazioni di nuova realizzazione si dovranno impiegare materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto e non realizzare recinzioni che frazionino aree di pertinenza originariamente unitarie.

15. La ristrutturazione di tipo conservativo, oltre a quanto previsto per i precedenti tipi d'intervento, può comportare anche:

- la realizzazione di soppalchi ed il ripristino di solai conseguenti all'eventuale eliminazione di vani scala interni, quando incongrui; laddove se ne verifichi la possibilità e comunque senza comportare modifiche ai prospetti, sono altresì consentiti nuovi solai e relativi collegamenti verticali; la realizzazione di soppalchi e di eventuali nuovi orizzontamenti, così come di nuove strutture di collegamento verticale interne, è comunque subordinata all'impiego di

tecnologie leggere, anche contemporanee, che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;

- il ripristino di edifici o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, con anche la ricostruzione di coperture e solai parzialmente o totalmente crollati, purché documentati attraverso documentazione grafica e fotografica inequivocabile;
- la realizzazione di un cordolo perimetrale **finalizzato al miglioramento sismico** in occasione del rifacimento della copertura dell'edificio. **Tale cordolo perimetrale potrà essere di altezza massima pari a 30 cm. da ricavarsi all'interno dello spessore della muratura, con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;**<sup>10</sup>
- l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano
- indispensabili per motivi di sicurezza e/o di adeguamento sismico.

### **Ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo**

~~16. Interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con materiali analoghi e con un ingombro planimetrico che si sovrapponga almeno parzialmente con quello esistente, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.~~

16. Interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata nel rispetto della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non comportante modifiche di volumetria complessiva, fatte salve esclusivamente le innovazioni eseguite su immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Codice necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico;

17. Interventi di demolizione e contestuale ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti su immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Codice o, fatte salve le previsioni legislative, su immobili ricadenti all'esterno delle zone omogenee "A" di cui al d.m. 1444/1968, anche con diversa sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico; tali interventi possono prevedere altresì, qualora la zona urbanistica lo consenta, incrementi di volumetria complessiva anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana in aree connotate dalla presenza di degrado urbanistico o socio-economico;

18. Interventi di demolizione e contestuale ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti su immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice o, fatte salve le previsioni legislative, su immobili ricadenti all'interno delle zone omogenee "A" di cui al d.m. 1444/1968, nel rispetto della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e senza incrementi di volumetria complessiva;

19. Interventi di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione. Se eseguiti su

---

<sup>10</sup> Modificato a seguito dell'accogliamento dell'osservazione n.158

immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice o, fatte salve le previsioni legislative, su immobili ricadenti all'interno delle zone omogenee A di cui al d.m. 1444/1968, gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria complessiva, fatti salvi gli interventi di cui all'art.2 della L.R.n.3/2017.<sup>11</sup>

~~17. Interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, di edifici esistenti, purché non comportanti incremento di volume, fatti salvi gli interventi di cui all'art.2 della L.R.n.3/2017~~

~~18. Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione.~~

**Art.27. Definizione degli interventi urbanistici ed edilizi di ristrutturazione urbanistica, demolizione, sostituzione edilizia, sopraelevazione.**

#### **Ristrutturazione urbanistica**

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### **Demolizione senza ricostruzione**

2. La demolizione senza ricostruzione è ammessa su tutti gli edifici di scarso valore. Sugli edifici classificati di Valore e con parti di valore, la demolizione senza ricostruzione è ammessa solo per le superfetazioni e per i volumi secondari privi di valore al fine di ripristinare l'impianto architettonico e tipologico originario dell'edificio e di risanare le aree annesse (corti, giardini, ecc.).

#### **Sostituzione edilizia**

~~3. Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli rivolti alla demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti anche con contestuale incremento di volume, con diversa sagoma, articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione.~~

3. Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli rivolti alla demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti anche con contestuale incremento di volumetria complessiva, diversi dagli interventi di ristrutturazione ricostruttiva. Tali interventi non determinano modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e non rendono necessari interventi, se non di adeguamento delle opere di urbanizzazione. Essi possono comportare una diversa collocazione dell'edificio ricostruito rispetto a quello preesistente.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.173

<sup>12</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.173

4. Gli interventi di sostituzione edilizia devono essere collocati all'interno dell'area di pertinenza di cui al successivo art.35.1, nel caso di interventi in zona agricola e all'interno del lotto di riferimento in caso di intervento all'interno del territorio urbanizzato.

## **PARTE SECONDA: LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI**

### **TITOLO III – INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

#### **CAPO 1 : La classificazione degli edifici esistenti e interventi ammessi**

##### **Art.28. Classificazione degli edifici esistenti in base al loro valore storico – architettonico e ambientale e modalità generali di intervento edilizio-urbanistico**

1. La presente normativa disciplina gli interventi ammissibili sul Patrimonio Edilizio Esistente - P.E.E. secondo la normativa vigente ed in particolare si pone come finalità primaria il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio al fine di conseguire i seguenti obiettivi:

- a) Valorizzazione dell'assetto sociale e produttivo
- b) Adeguamento ed integrazione dei servizi pubblici e collettivi carenti
- c) Superamento delle condizioni di degrado e adeguamento statico, igienico, funzionale ed estetico degli edifici e degli alloggi
- d) Tutela e valorizzazione dei caratteri culturali, espressivi ed ambientali e di testimonianza storica degli edifici e dell'assetto urbanistico
- e) Promozione di tutti quegli interventi tendenti alla piena utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, anche con cambi delle destinazioni d'uso.

2. Gli edifici esistenti, ai fini della loro trasformabilità, sono classificati nel modo seguente:

- Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (**E.R.V.**) di cui all'ELENCO A
- Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (**E.Va.**) di cui all'ELENCO B
- Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (**E.E.V.**) di cui all'ELENCO C
- Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (**E.S.V.**) di cui all'ELENCO D

3. Gli edifici ed i complessi edilizi di cui al comma 2 sono censiti nella Schedatura del Patrimonio edilizio esistente di cui all'Allegato A delle presenti norme e sono rappresentati nelle tavole di P.O. con apposita campitura.

4. Gli edifici ed i complessi edilizi esistenti al 1954 ed appositamente rappresentati delle tavole di P.O. sono disciplinati al successivo art.28.5.

5. Gli edifici ed i complessi edilizi che non trovano specifica rappresentazione nelle tavole di P.O. sono da considerarsi di valore nullo e su essi sono ammessi gli interventi previsti per gli edifici E.S.V. - in elenco D di cui al successivo art.28.4.

**6. Le proposte di modifica di classamento degli edifici possono essere avanzate dalla proprietà o dai soggetti aventi titolo, ovvero con procedura d'ufficio, in qualsiasi momento, purché corredate da apposita documentazione. La nuova classificazione, su proposta dell'Ufficio urbanistica, è deliberata dalla Giunta Municipale ed è immediatamente efficace. Nella prima variante utile è**

disposto il conseguente adeguamento cartografico del piano operativo.<sup>13</sup>

**Art.28.1 - Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.R.V.) inclusi in ELENCO A**

1. Tra tali immobili sono inclusi gli edifici, i complessi edilizi e le zone edificate aventi carattere architettonico e urbanistico significativo per testimonianza storica, per valore culturale e ambientale, per connotazione tipologica ed aggregazione.
2. Tale classificazione comprende gli immobili dichiarati di interesse storico-architettonico o artistico ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004) e s.m.i. ove esiste il vincolo specifico della Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici.
3. Comprende, inoltre, gli immobili di proprietà dello Stato, dei Comuni, delle Province e di altre persone giuridiche, nonché proprietà di Enti ecclesiastici e di Enti o Istituti legalmente riconosciuti, purché costruiti da oltre **50** <sup>70<sup>14</sup></sup> anni.
4. Comprende, infine, gli immobili o complessi edilizi di speciale interesse ovvero quelli che, pur non essendo dichiarati di interesse storico o artistico ai sensi di legge, presentino le stesse caratteristiche di pregio architettonico-storico ed ambientale.
5. Le disposizioni generali di cui al presente articolo, dovranno tener conto delle "qualità" architettoniche dell'immobile e pertanto dovranno attuarsi con particolari precauzioni. Le destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con l'esigenza di tutela degli edifici.

**Interventi ammessi**

6. Sugli immobili o complessi edilizi **E.R.V** in ELENCO A, successivamente alla verifica della sussistenza dell'interesse culturale da parte della Soprintendenza secondo le disposizioni di cui agli artt. 10 e 13 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - D.Lgs. 42/2004, sono consentite le seguenti categorie d'intervento di cui al precedente art. 26 comma 1:
  - a) manutenzione ordinaria
  - b) manutenzione straordinaria
  - c) restauro e risanamento conservativo
7. Fino alla suddetta verifica è consentita la sola manutenzione ordinaria

**Art.28.2 - Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.Va.) inclusi in ELENCO B**

1. Corrispondono agli edifici che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo si definiscono come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale
2. Tale classificazione comprende gli immobili o complessi edilizi che, pur non presentando caratteristiche di pregio architettonico, storico ed ambientale pari agli immobili o complessi edilizi

---

<sup>13</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

<sup>14</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

di speciale interesse di cui all'art. 28.1, costituiscono sul territorio testimonianza di eventi storici, di forme tipologiche di aggregazione sociale, economica e produttiva, documento di tecniche costruttive, di uso di materiali e di tipologie funzionali particolari del territorio comunale o siano elementi caratteristici o caratterizzanti l'architettura del paesaggio.

3. Comprende, inoltre, gli immobili o complessi edilizi di valore simili ai precedenti, con alcuni elementi tipologici alterati nel tempo ma con impianti architettonici ancora integri nella loro generalità.

4. Per tali edifici, le esigenze per la conservazione costituiscono un preciso condizionamento nella progettazione e nella realizzazione degli interventi che tuttavia possono prevedere qualche grado di rinnovamento e/o adeguamento alle esigenze dell'uso.

#### **Interventi ammessi**

5. Sugli immobili o complessi edilizi **E.Va. in elenco B** sono consentite unicamente le seguenti categorie d'intervento di cui al precedente art. 26 comma 1:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, fermi restando i caratteri architettonici e decorativi degli edifici

E' consentito l'inserimento di nuovi elementi architettonici finalizzati al miglioramento della fruibilità distributiva nel rispetto della L.13/89 e s.m.i., purché compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio.

E' consentito l'adeguamento o l'apertura di nuove aperture finestrate purché in coerenza con le dimensioni e l'allineamento delle aperture esistenti e nel rispetto delle caratteristiche compositive delle facciate principali.

6. Tutti gli interventi ammessi su tali edifici sono soggetti alla preventiva acquisizione **del parere della commissione edilizia comunale o**<sup>15</sup> degli atti di assenso comunque denominati, di cui alla legislazione vigente ad eccezione degli interventi fino alla semplice manutenzione straordinaria che non comportano variazioni di materiali, di tecnologie costruttive, di inserimento di elementi tecnologici esterni o variazione della distribuzione interna che non soddisfa gli elementi strutturali; tali interventi, oltre a quanto descritto nelle disposizioni generali di cui al presente articolo, dovranno tener conto delle "qualità" architettoniche dell'immobile e pertanto dovranno attuarsi con particolari precauzioni secondo le indicazioni di legge.

7. Il numero delle unità immobiliari ricavabili dall'eventuale frazionamento della proprietà e le destinazioni d'uso ammesse, dovranno essere compatibili con l'esigenza di tutela degli edifici e comunque in misura non superiore alle quantità previste nelle singole sottozone del territorio urbano e rurale.

8. Dovrà essere posta particolare attenzione all'uso di elementi tecnologici esterni all'edificio quali caldaie, canne fumarie, macchine per il condizionamento, ecc.

9. Nelle aree di pertinenza non è prevista l'edificazione di nuove costruzioni; è ammessa la demolizione di edifici privi di valore architettonico, la loro ricostruzione potrà avvenire a pari volume purché in forme, materiali e tipologie edilizie in armonia con il carattere delle volumetrie

---

<sup>15</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

esistenti, dell'ambiente circostante senza comportare alterazioni del tessuto urbano di riferimento.

10. I colori delle tinteggiature esterne, in assenza di un piano del colore, dovranno essere riferiti allo stato originale o ai colori tradizionali dell'edilizia storica e dovranno essere dichiarati nella relazione tecnica di accompagnamento alla relativa pratica urbanistica .

11. E' ammessa la deroga alle vigenti disposizioni igienico sanitarie in materia di altezze minime dei vani e dei rapporti aereo-illuminanti purché siano conservati o riprodotti le forme ed i caratteri tipici e originari degli edifici.

12. Sono escluse alla deroga in materia di altezze minime dei vani sottotetto

### **Art.28.3 - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.) inclusi in ELENCO C**

1. Corrispondono ad edifici caratterizzati da elementi costruttivi e decorativi che per caratteristiche costruttive, tipologiche, insediative ed ambientali sono da tutelare e preservare per le parti significative.

#### **Interventi ammessi**

2. Su tali immobili o complessi edilizi **E.E.V.** in elenco C sono consentite unicamente le categorie d'intervento di cui al successivo art. 26 comma 1:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo

E' consentito l'inserimento di nuovi elementi architettonici finalizzati al miglioramento della fruibilità distributiva nel rispetto della L.13/89 e s.m.i., purché compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio.

E' consentito l'adeguamento o l'apertura di nuove aperture finestrate purché in coerenza con le dimensioni e l'allineamento delle aperture esistenti e nel rispetto delle caratteristiche compositive delle facciate principali.

3. Per le parti dell'edificio o del complesso edilizio non costituenti la parte originale e risultanti da ampliamenti non aventi particolari caratteristiche storico/architettoniche, potranno essere attuati anche interventi di ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo di cui all'art. 26 comma 1 lettera e); tali interventi, soggetti **all'acquisizione al preventivo parere della Commissione Edilizia o**<sup>16</sup> degli atti di assenso comunemente denominati, dovranno tener conto delle "qualità" architettoniche costituenti la parte originale dell'edificio o del complesso edilizio.

4. Per i fabbricati **E.E.V. in elenco C** ricadenti nel territorio rurale sono comunque ammessi gli interventi di cui all'art.2 della L.R.n.3/2017.

### **Art.28.4 - Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.S.V.) inclusi in ELENCO D**

1. Corrispondono agli edifici di più recente formazione, del tutto privi di valore architettonico, o se

---

<sup>16</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

pur di impianto storico, profondamente e gravemente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.

#### **Interventi ammessi**

2. Su tali immobili o complessi edilizi **E.S.V.** inclusi in elenco D sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 26 e dall'art.27 delle presenti norme e quanto previsto dalla zona omogenea di appartenenza.
3. Le trasformazioni dovranno rispettare le indicazioni della zona omogenea di appartenenza e dovranno essere attuate con tecnologie corrette ed in forme compatibili con i valori architettonici e del tessuto urbanistico in cui l'intervento ricade.
4. Per i fabbricati **E.S.V. in elenco D** ricadenti nel territorio rurale sono comunque ammessi gli interventi di cui all'art.2 della L.R.n.3/2017
5. In caso di sostituzione edilizia, la demolizione e ricostruzione , con eventuale cambio di destinazione d'uso, è ammessa qualora l'ingombro planimetrico rientri almeno per la parte prevalente all'interno della zona omogenea d'intervento ove graficamente rappresentata. Nei casi in cui tale area non risulti debitamente graficizzata, gli interventi sono ammessi nell'ambito dell'area di pertinenza come definita al successivo art.35.1 e comunque a distanza non superiore a 50 ml dal punto più vicino dei fabbricati esistenti, ivi compresi quelli oggetto di demolizione.
6. Gli immobili classificati **E.S.V.** in elenco D appositamente individuati nell'Allegato A, possono essere inseriti nei programmi di rigenerazione urbana come definita dal precedente art.15 e conseguentemente possono essere demoliti ed andare a costituire i crediti edilizi di cui all'art.42.2 delle presenti norme
7. Gli edifici non censiti e non presenti nel 1954, s'intendono classificati **E.S.V.** e sottoposti alle norme del presente articolo.

#### **Art.28.5 - Edifici non censiti e presenti al 1954**

1. Sono gli edifici, per i quali non è stata redatta apposita scheda, ma che possono essere meritevoli di tutela.
2. La classificazione di uno o più edifici non schedati può essere proposta dalla proprietà, attraverso formale istanza, con la presentazione di apposita documentazione costituita dalla scheda conoscitiva redatta secondo la metodologia già usata per le schede allegate alle presenti norme.
3. Per gli edifici non schedati, la proposta di classificazione è soggetta alla verifica dell' **Servizio Ufficio** Urbanistica ed Edilizia comunale. ~~che può chiedere in merito il parere consultivo della Commissione del Paesaggio.~~<sup>17</sup>
4. In qualunque momento, è facoltà del Servizio Urbanistica ed Edilizia provvedere alla classificazione, con le modalità di cui ai **comma** precedenti.<sup>18</sup>
5. La classificazione definitiva, su proposta dell'Ufficio Urbanistica , è approvata con deliberazione della Giunta Municipale. Nella prima variante al PO è disposto il conseguente adeguamento cartografico.

#### **Interventi ammessi**

---

<sup>17</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

<sup>18</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

6. Gli interventi ammessi su tali edifici, saranno quelli indicati ai commi precedenti, sulla base del valore determinato.

7. Per gli edifici del presente articolo, fino alla determinazione della corretta classificazione, sono ammessi interventi manutentivi fino al risanamento conservativo senza cambio della destinazione d'uso.

#### **Art.28.6 - Edifici degradati e diruti**

1. Sono gli edifici o le porzioni di edifici ridotti a ruderi e che costituiscono elemento di degrado fisico ed ambientali.

##### **Interventi ammessi**

2. È ammessa la ricostruzione dei fabbricati in oggetto, secondo i parametri urbanistici e con le caratteristiche architettoniche originarie desunte da apposita documentazione storica o attraverso una verifica dimensionale. Per i soli fabbricati classificati **E.R.V.** la ricostruzione, dovrà avvenire ricomponendo la sagoma dell'edificio dedotta dalle parti ancora esistenti, quali l'impostazione delle fondazioni, le murature perimetrali, le strutture orizzontali e le strutture della copertura, o dalla documentazione relativa al fabbricato che consenta di ricostruire con oggettività la consistenza preesistente.

3. La ricostruzione dei fabbricati, per i quali sono presenti le sole impostazioni delle fondazioni, si dovrà uniformare alle caratteristiche tipologiche e costruttive (articolazioni planivolumetriche, altezze, numero dei piani, finiture esterne) tipiche del patrimonio edilizio esistente presente nell'intorno.

4. In caso di sostituzione edilizia, la demolizione e ricostruzione, con eventuale cambio di destinazione d'uso, è ammessa qualora l'ingombro planimetrico rientri almeno per la parte prevalente all'interno della zona omogenea d'intervento ove graficamente rappresentata. Nei casi in cui tale area non risulti debitamente graficizzata, gli interventi sono ammessi nell'ambito dell'area di pertinenza come definita al successivo art.35.1 e comunque a distanza non superiore a 50 ml dal punto più vicino dei fabbricati esistenti, ivi compresi quelli oggetti di demolizione.

5. La documentazione da presentare, redatta da un tecnico abilitato, e necessaria alla valutazione della consistenza dell'edificio degradato dovrà contenere:

- a) planimetria catastale attuale e storica, qualora esistente;
- b) estratto di CTR regionale in scala 1:2.000 o 1:10.000 con individuazione del bene;
- c) estratto della tavola del **Regolamento Urbanistico Piano Operativo**<sup>19</sup> con individuazione dell'immobile;
- d) scheda del censimento del P.E.E., qualora predisposta;
- e) rilievo dello stato attuale (piante, prospetti, sezioni, copertura) con evidenziato lo stato di conservazione, le parti crollate, i materiali e la destinazione funzionale originaria;
- f) documentazione fotografica dettagliata;
- g) relazione storica morfologica contenente tutta la documentazione storica reperibile sull'immobile (disegni, fotografie, rilievi, planimetrie).

6. Solo nei casi in cui detti fabbricati siano collocati all'interno delle zone agricole, se ne ammette

---

<sup>19</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

6. Lo spostamento dei fabbricati non dovrà nè determinare modificazione del disegno dei lotti e della rete stradale principale, ad esclusione di quella strettamente necessaria al raggiungimento del nuovo fabbricato, ne comportare interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione.

## **Art.29. Criteri di intervento ed ulteriori interventi**

### **Art.29.1 - Criteri di intervento**

1. Per criteri di intervento sono da intendere l'insieme dei criteri e metodi per la esecuzione delle opere di sistemazione, manutenzione, sostituzione o ripristino che riguardano il complesso dell'edificio e della sua pertinenza (dagli elementi di finitura, alle parti strutturali, alla sistemazione degli spazi aperti); tali modalità di intervento, per gli edifici classificati **E.R.V., E.Va** nelle parti non alterate, hanno valore prescrittivo mentre, per tutti gli altri edifici hanno semplice valore di orientamento per i progetti.

2. Il rinnovamento e la sostituzione degli elementi strutturali e delle finiture degli edifici classificati **E.R.V., E.Va** (per le parti rimaste integre) devono essere realizzati con materiali, tecniche e risultati formali identici o strettamente affini a quelli originari.

3. La Giunta Comunale entro 120 giorni dall'approvazione del POC provvederà ad approvare apposito regolamento per la definizione dei criteri d'intervento.

### **Art.29.2 - Piccoli impianti sportivi e opere pertinenziali ad uso privato**

#### **A) PISCINE**

1. Le piscine a supporto delle attività turistico-ricettive e degli agriturismi e delle residenze sono ammesse in tutti gli ambiti del territorio. La realizzazione è condizionata alla verifica di coerenza rispetto ai seguenti criteri generali e limiti dimensionali:

- è consentita la realizzazione di un'unica piscina per ogni complesso turistico ricettivo. Eventuali deroghe sono concesse su motivata istanza, **che dovrà dettagliare sia le caratteristiche dell'attività in essere sia le specifiche esigenze,**<sup>20</sup> con deliberazione della Giunta Municipale
- è consentita la realizzazione di una piscina per ogni unità immobiliare, purché nella relativa area pertinenziale. Nel caso di aree comuni a più unità immobiliari è consentito la realizzazione di un unico impianto previo assenso di tutti i proprietari
- è ammessa la realizzazione di una piscina scoperta di superficie non superiore a 160 mq., in ragione di non più di un impianto per unità immobiliare per le destinazioni residenziali, mentre di 180 mq. per quelle turistico-ricettive; sarà consentita nell'ambito dello stesso impianto la possibilità di realizzare una seconda vasca per le attività dei bambini; il nuovo impianto dovrà essere progettato in modo da non compromettere gli elementi strutturanti il paesaggio agrario, l'assetto storico e paesistico-ambientale esistente, evitando consistenti rimodellamenti del suolo, privilegiando forme regolari e squadrate e dovrà essere posizionata nell'ambito di pertinenza stretta degli edifici esistenti; dovrà essere inoltre dimostrata origine,

---

<sup>20</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.142

quantità e qualità della risorsa idrica impiegata;

- i locali tecnici per gli impianti di filtrazione dovranno essere interrati su tre lati o reperiati nell'ambito dei locali presenti all'interno del patrimonio edilizio esistente; non è pertanto ammessa la realizzazione di nuove SE sulle pertinenze degli edifici per tali finalità. Le superfici pavimentate intorno alle piscine dovranno essere realizzate in materiale tradizionale e naturale quale laterizio, legno, pietra e dovranno essere limitate, per la parte non permeabile, a 3 ml. dal bordo della piscina;

- la realizzazione del manufatto non dovrà comportare modifiche morfologiche del sito e degli eventuali terrazzamenti esistenti e nessun elemento potrà emergere dal naturale piano di campagna. Sono consentiti lievi livellamenti del terreno nel limite massimo di cm 50.

- è consentito altresì nei limiti dimensionali di cui al presente articolo il posizionamento fuori terra di manufatti prefabbricati rimovibili e delle relative strutture accessorie.

- il colore del fondo della piscina dovrà ricordare i colori della terra; sono vietate le rifiniture di tutti i toni dal celeste al blu e al verdi accesi;

- il sistema di illuminazione degli impianti dovrà essere concepito in virtù del massimo contenimento dell'inquinamento luminoso

2. Il proprietario si dovrà impegnare, con le modalità previste nel titolo abilitativo:

- all'approvvigionamento idrico in forma autonoma non attingendo, pertanto, all'acquedotto comunale salvo diverse disposizioni dell'Ente gestore.

- a consentire il prelievo dell'acqua in caso di incendio.

3. **Gli interventi dovranno tutelare gli elementi patrimoniali del territorio garantendo il corretto inserimento paesaggistico anche tenendo conto degli elementi indicati nella Tav. 10 "Statuto del Territorio Patrimonio Territoriale"<sup>21</sup>**

#### **B) PICCOLE STRUTTURE IN LEGNO**

3. Piccole strutture in legno a supporto delle attività turistico-ricettive, degli agriturismi e delle residenze sono ammesse in tutti gli ambiti del territorio e sono condizionate alla verifica di coerenza rispetto ai seguenti criteri generali e limiti dimensionali:

1) **per le residenze** è ammessa, la costruzione di manufatti per il ricovero di attrezzi da giardinaggio (casine di legno) ed è condizionata alla verifica di coerenza rispetto ai seguenti criteri generali e limiti dimensionali:

a) 9 mq di SE per i manufatti per ricovero degli attrezzi

b) 9 mq di SE per i manufatti per ricovero di animali domestici nel rispetto dell'art. 17 del Regolamento di polizia urbana e comunque collocati almeno alla distanza di 10 metri dai fabbricati e dai confini di proprietà.

c) 12,50 mq per tettoie per ricovero per autovetture, rapportate ad ogni singola unità abitativa. Tale limite è raddoppiato qualora sia dimostrata l'assenza dei requisiti di cui alla l. 122/89

d) struttura in legno semplicemente appoggiate a terra senza opere di fondazione.

e) per i manufatti di cui alla lettera c) sono consentiti i plinti di sostegno o sottofondazioni, per i manufatti di cui alle lettere a), b) e c) è consentita la realizzazione della platea e la relativa pavimentazione nel rispetto degli indici di permeabilità.

---

<sup>21</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.142

2) **per le attività ricettive** in esercizio è ammessa la costruzione di manufatti finalizzati allo svolgimento di attività collaterali all'esercizio stesso, quali degustazioni di prodotti tipici, somministrazione di prodotti all'aperto etc.

-30 mq di SE

-struttura in legno. È consentita la realizzazione delle opere di fondazione e di ancoraggio della struttura

#### C) BARBECUE O STRUTTURE DECORATIVE

4. Sia per le residenze che per le attività ricettive è altresì ammessa la costruzione, di barbecue e strutture decorative quali pergolati in legno.

5. I barbecue devono essere posizionati almeno a 10 metri distanza dagli altri fabbricati e non costituiscono volume edificato se inferiori a 2,20 di altezza misurata nel colmo della copertura e agli 8 mq di ingombro.

#### **Art.29.3 - Recupero dei sottotetti**

1. Gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti, disciplinati dal presente articolo, devono essere realizzati in conformità con le disposizioni di cui alla L.R. 8 Febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti).

2. Ai fini dell'applicazione dell'art. 3 c. 6 della L.R. 5/2010, si considerano prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali, quelle ottenute garantendo il rispetto di tutti i requisiti minimi obbligatori di seguito elencati:

a) In caso di altezza media inferiore a ml. 2,70 la superficie utile abitabile o agibile (Sua) deve essere proporzionalmente aumentata in modo tale che la cubatura dei singoli vani non sia inferiore al prodotto tra superficie minima ed altezza minima prescritti dal D.M. 5/7/1975 (esempio: mc. 24,30 per la camera singola e per la cucina e mc. 37,80 per la camera doppia ed il soggiorno);

b) In materia di aerazione i sottotetti sono assoggettati alle stesse disposizioni dettate dalla disciplina comunale per i piani sottostanti (**art. 3.3.5, comma 3<sup>22</sup>**). Nel caso di dimostrata impossibilità di utilizzare aperture ubicate in pareti esterne, sono consentite aperture su falde;

c) (ove tecnicamente possibile) sia essere prevista l'integrazione delle aperture collocate in copertura con aperture supplementari - quali finestre sulle pareti verticali esterne, abbaini, lucernari apribili - al fine di incrementare il rapporto aero-illuminante anche oltre il parametro minimo di 1/16 previsto dalla Legge Regionale;

d) Nel caso in cui il rapporto aeroilluminante dei locali sia inferiore ad 1/8 devono essere garantiti minimo due ricambi d'aria/ora del volume del locale, anche mediante impianti meccanizzati di immissione ed estrazione di area trattata;

e) Nel caso in cui spazi di altezza inferiore ai minimi individuati dalla L.R. 5/2010 (ml. 1,50) siano in corrispondenza delle fonti di luce diretta (esistenti o realizzate) la superficie di tali spazi concorre al calcolo del rapporto areoilluminante;

f) Coibentazione termica della copertura, nel rispetto dei requisiti minimi dei locali di abitazione;

---

<sup>22</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

g) Estrazione meccanica dei fumi e dei vapori di eventuali locali cucina o angoli-cottura.

**Art.29.4 - Realizzazione di interventi di efficientamento energetico degli edifici tramite la realizzazione esterna di cappotti**

1. Gli interventi di realizzazione esterna dei cappotti perimetrali per l'efficientamento energetico degli edifici sono regolati dalle presenti disposizioni e potranno essere dettagliati in apposito Regolamento Comunale da approvare da parte dell'Amministrazione Comunale.

2. Ogni intervento dovrà essere preceduto da un'adeguata analisi progettuale che valuti i seguenti aspetti:

-le caratteristiche tipologiche e costruttive proprie dell'edificio, nonché degli impianti presenti;

-le caratteristiche dell'impaginato delle facciate, quelle dell'aggetto di gronda e le finiture dei paramenti murari;

3. Gli interventi del presente articolo non potranno essere realizzati sui fabbricati classificati E.R.V. di cui all'ALLEGATO A e sui fabbricati E.Va. di cui all'ALLEGATO B come definiti dal precedente art.28.

4. Per i fabbricati classificati E.E.V. di cui all'ALLEGATO C come definiti dal precedente art.28, gli interventi di efficientamento energetico da realizzarsi in corrispondenza delle superfici "opache" dovranno essere realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali degli stessi, dimostrandone la compatibilità con l'esigenza di tutela e conservazione degli immobili mediante specifica progettazione di dettaglio che tenga conto degli elementi di valore del fabbricato.

4.La realizzazione esterna dei cappotti perimetrali per l'efficientamento energetico , in caso di fabbricati costituiti da diverse proprietà non potrà interessare porzioni di facciate, in modo da evitare soluzioni parziali che possono comportare discontinuità della facciata stessa.

5.La realizzazione esterna dei cappotti perimetrali per l'efficientamento energetico, non dovrà interessare pareti perimetrali di edifici direttamente confinanti con aree pubbliche e/o parti di una cortina stradale continua. Tale esclusione è riferita all'intera altezza del prospetto prospiciente l'area pubblica, non essendo ammesse soluzioni parziali che interessino i piani superiori al piano terreno.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

settore agro-alimentare (punto 5.3.3.1. Piano di sviluppo rurale delle Regione Toscana 2007-2013)”; ciò in quanto al fatto che l’agricoltura, oltre alla produzione di alimenti e fibre (sani e di qualità) può modificare il paesaggio, contribuire alla gestione sostenibile delle risorse, alla preservazione della biodiversità, a mantenere la vitalità economica e sociale delle aree rurali (OCSE).

### **Art.30.1 - Agriturismo e agriturismo**

1. Negli edifici e complessi a servizio di aziende agricole, è possibile lo svolgimento di attività legate all’agriturismo, secondo quanto stabilito dalle vigenti leggi in materia e a tale scopo è possibile dotare gli edifici a ciò destinati di strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, quali piscine, campi da tennis ecc., il tutto commisurato alle oggettive esigenze dell’azienda ed al numero dei posti letto assentito, **che dovrà essere dimostrato con apposita documentazione di riferimento.** <sup>24</sup>

2. L’agriturismo è consentito nei limiti della normativa vigente e con le caratteristiche di cui al successivo comma 4.

3. E’ consentita la realizzazione di servizi igienici funzionali all’attività di agriturismo nella misura massima di 45 mq di SE.

4. Negli agriturismi e negli agriturismi è consentita la realizzazione di strutture per attività del tempo libero a condizione che gli interventi:

- non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni
- non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
- garantiscono un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con le caratteristiche dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura agraria (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, filari di vite maritata agli alberi e filari di fruttiferi di confine);
- garantiscano il mantenimento delle alberature e delle siepi lungo le strade, compatibilmente con la sicurezza della circolazione, introducano, ove possibile, delle specie arboree ed arbustive autoctone finalizzate alla tutela della fauna (siepi per il rifugio dei piccoli animali, fruttiferi selvatici, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
- possano usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo senza gravare sull’acquedotto pubblico, ad eccezione degli impianti di trasformazione e preparazione di prodotti per l’alimentazione umana;
- prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.
- la recinzione di campi da tennis o da calcetto ad uso privato, ove necessaria, deve essere realizzata in rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 6.00 ml.
- per le dimensioni massime di tali strutture si applicano le limitazioni imposte alle strutture ricettive (art. 29 c.2)
- i progetti delle opere di cui al presente comma devono essere corredati da uno studio di

---

<sup>24</sup> Modificato a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n.142

regionale competente, è approvato con determinazione del Responsabile del Settore Urbanistica e, ove assuma valenza di Piano attuativo, con deliberazione della Giunta Municipale.

### **Art.30.3 - Costruzione di recinzioni in zona agricola**

1. Nelle zone agricole si possono recintare, in caso di motivata necessità, solo i resedi pertinenziali di abitazioni e/o fabbricati di civile abitazione e rurali. La recinzione dovrà appoggiarsi o allinearsi a muri di fabbricati; muri a retta, balzi, ciglionamenti, strade, corsi d'acqua, filari alberati, siepi o altri elementi riconoscibili sul territorio.
2. E' vietata la recinzione di aree boscate o appezzamenti di terreno ricadenti in zona boscata, fatte salve le norme applicabili ai fondi chiusi di cui alla legge n. 157/92 e alla Legge Regionale n. 3 del 1994 e quanto previsto dalla LR 30/2000 e dal suo regolamento attuativo.<sup>25</sup>
3. Le recinzioni devono essere realizzate con rete a maglia sciolta o similari, montata su paletti di ferro o legno fissati al suolo, avere un'altezza complessiva non superiore a ml. 2,00, e non dovranno essere completate con ricorsi di filo spinato. Nel caso di proseguimento di muri esistenti, la recinzione dovrà utilizzare modalità costruttive analoghe alla preesistenza. Sono consentite delimitazioni elettrificate a bassa tensione a tutela delle coltivazioni in atto e degli allevamenti.
4. Le recinzioni dovranno comunque essere occultate mediante piantagione di siepi, di pari altezza, nelle essenze tradizionali ed autoctone.
5. Sui fronti strada è consentita la realizzazione di muretti di limitata altezza (cm. 50 circa), realizzati in pietra a faccia vista, stuccata a calce e sormontata da ringhiera metallica; il disegno della ringhiera e dei cancelli d'ingresso dovrà essere improntato a grande semplicità.
6. Le recinzioni non dovranno comunque interrompere i percorsi, le strade vicinali, le strade campestri, i sentieri esistenti
7. Le recinzioni sui fronti stradali (provinciali, comunali, vicinali, interpoderali), con esclusione dei resedi pertinenziali delle abitazioni, dovranno essere arretrate dal ciglio stradale di una distanza minima pari a 5 ml. e comunque tale da non ostacolare il libero transito e la viabilità.
8. Nei casi di completamento o modifiche di recinzioni esistenti potrà essere prescritto l'adeguamento alle presenti norme anche della recinzione esistente.

### **Art.30.4 - Strade private in zona agricola**

1. Nuove strade private potranno essere realizzate solo per dimostrate esigenze che non sia possibile soddisfare con strade esistenti. Esse dovranno avere una pendenza adeguata alla morfologia del terreno, ed essere disposte, prioritariamente, ai margini dei fondi agricoli in modo da costituire confini visivi. Il manto di superficie dovrà essere permeabile, eventuali tratti impermeabili, da realizzare con finiture di colore e granulometria simile alle "strade bianche", possono essere realizzate per le porzioni di viabilità particolarmente acclivi (superiori a pendende del 20%). La realizzazione è sottoposta a permesso a costruire.
2. Per la modifica di tracciati relativi alle strade vicinali, si applicano inoltre le disposizioni del relativo regolamento comunale.

---

<sup>25</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.142

## **CAPO 2 : Disciplina dei nuovi interventi**

### **Art.32. Disciplina per i nuovi edifici rurali**

1. Le aziende agricole, al fine di valorizzare e tutelare gli elementi fondamentali caratterizzanti la struttura produttiva agricola ed il paesaggio agrario, dovranno localizzare/intervenire sugli edifici secondo i parametri e le indicazioni descritte nei disposti dell'art.33 delle presenti NTA.
2. Gli interventi ricadenti all'interno di aree a vincolo paesaggistico, devono rispettare le prescrizioni che riguardano i beni tutelati, con particolare riferimento all'art.7.3, lettere a, c, f, e all'art.8.3 lettere a, c, f, h, dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR.

### **Art.33. Modalità e tipi di intervento nelle aree a prevalente o di esclusiva funzione rurale.**

#### **Art.33.1 - Abitazioni rurali**

1. Salvo specificazioni di dettaglio relative alle singole zone, per le nuove abitazioni rurali ai sensi dell'art.4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 le superfici fondiari minime individuate dal PTC della Provincia di Firenze, rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di abitazioni rurali, tenuto conto di quanto previsto dall'art.5 del DPGR n.63/R del 25/08/2016
2. La realizzazione delle nuove abitazioni rurali di cui ai commi precedenti è ammessa esclusivamente, per gli imprenditori agricoli professionali (ed indipendentemente dalla loro superficie), attraverso la presentazione di un P.A.P.M.A.A. Programma aziendale, (ed indipendentemente dalla loro superficie con P.A.P.M.A.A.).<sup>26</sup>
3. Il Programma Aziendale dovrà avere i contenuti di cui all'art. 7 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 e dovrà dimostrare quanto previsto all'art. 4 c. 3 e 4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.
4. Non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali agli imprenditori agricoli professionali in possesso di riconoscimento provvisorio ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 27 luglio 2007, n. 45 (Norme in materia di imprenditore e imprenditrice agricoli e di impresa agricola).
5. Le dimensioni e parametri edilizi delle abitazioni rurali saranno i seguenti:
  - a) Superficie Utile (SU) massima di mq 150;
  - b) Superficie Utile Netta massima Vani Accessori (bagni, w.c., ingressi di superficie inferiore ai 9 mq., disimpegni), mq.40
  - c) Altezza massima in gronda: ml.6.50
  - d) Spazi a parcheggio: Superficie minima spazi a parcheggio mq.10/100 mc. lordo dell'abitazione
  - e) Superfici di pertinenza: per ogni fabbricato dovrà essere prevista una superficie minima di pertinenza di mq.2000
  - f) Superficie permeabile: minimo il 25% 75%<sup>27</sup> della superficie di pertinenza del fabbricato

<sup>26</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.142

<sup>27</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.142

- metri 10 dal confine;
  - le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada
- per i manufatti fino a 15 mq è richiesta la comunicazione tramite CIL mentre per superfici maggiori è richiesto il permesso a costruire contenente una relazione che ne giustifichi le dimensioni.

2. I manufatti del presente articolo possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo

*Art.33.3.3- Caratteristiche degli annessi per ricovero dei cavalli per finalità amatoriali*

1. Gli annessi per il ricovero dei cavalli, non connessi alle esigenze di aziende agricole che esercitano attività di maneggio o allevamento, sono assimilati a strutture realizzate per finalità amatoriali da parte di soggetti privati aventi titolo e, qualora non configurino attività economiche di tipo escursionistico, sono ammesse con le limitazioni di cui ai successivi commi.

2. Gli annessi per il ricovero cavalli possono essere composti da massimo quattro box, atti ad ospitare ognuno un capo equino. Essi dovranno essere posizionati sul lotto in modo da inserirsi armoniosamente nel paesaggio e dovranno mantenere una distanza di almeno 40 metri dalle abitazioni e spazi collettivi di terzi, mentre non possono essere comunque posizionati a meno di 15 metri dall'abitazione del richiedente.

3. Per poter realizzare tali annessi occorrono almeno 1.500 mq di superficie agricola totale (coltivata o boscata) a disposizione, indipendentemente dal numero dei capi equini. Tale area potrà essere interamente o parzialmente recintata esclusivamente mediante una staccionata in legno di altezza massima 1.80 m, nel rispetto delle eventuali limitazioni derivanti dal codice della strada e dal codice civile. Nel caso di più capi, i box devono obbligatoriamente essere assemblati ed aggregati, al fine di creare un unico annesso compatto. **Nel caso di tre box è E'<sup>28</sup>** necessario prevedere anche una concimaia, realizzata mediante una platea in cemento e comprendente l'aspetto della raccolta dei liquami tramite pozzetto.

4. Le strutture per il ricovero dei cavalli dovranno essere realizzate con le seguenti modalità:

- ogni box dovrà essere costituito di una parte destinata propriamente al ricovero dell'animale e di una destinata alle attività di pulizia e sellatura del cavallo. La prima dovrà essere chiusa su quattro lati di cui quello frontale apribile, la seconda dovrà configurarsi come semplice tettoia appoggiata su due montanti e posta in continuità con la copertura del vano chiuso;
- l'intero box dovrà essere realizzato in legno ed il suo ingombro planimetrico complessivo non potrà superare i 40 mq
- la pavimentazione della parte chiusa dovrà essere realizzata in cemento prevedendo anche la canalizzazione per la raccolta dei liquami da far confluire in un pozzetto, mentre la parte della tettoia dovrà essere lasciata in terra battuta.

5. I manufatti del presente articolo possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo.

6. Nelle aree vincolate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera c del Codice, come previsto dall'articolo 8 dell'Allegato 8b del PIT-PPR, gli annessi previsti dai commi precedenti non dovranno compromettere la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e non dovranno comportare l'impermeabilizzazione del suolo e dovranno prevedere altresì il ricorso a

---

<sup>28</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

*Art.33.3.4- Caratteristiche dei rifugi per attività venatorie*

1. L'installazione dei manufatti per lo svolgimento dell'attività venatoria di caccia al cinghiale è consentita previo rilascio di titolo abilitativo. Il titolo abilitativo viene rilasciato in solido al proprietario del terreno su cui deve essere realizzato il rifugio e alla squadra di caccia a cui è assegnata la zona.

Il manufatto non può superare mq. 150 di SE. Tali strutture devono essere collocate nella zona assegnata ad ogni squadra di caccia riconosciuta per l'esercizio venatorio stagionale di caccia al cinghiale, in radure vicine alle strade esistenti, al fine di non creare nuove infrastrutture e, comunque, è assolutamente vietata la loro localizzazione nelle aree boscate. E' inoltre consentita la realizzazione di un porticato con dimensioni non superiori al 50% della SE realizzabile. Il loro mantenimento ha valore per la durata dell'iscrizione della squadra di caccia nei registri dell'Autorità competente.

2. È consentita la realizzazione di un solo rifugio per zona di caccia, così come definita dall "A.T.C. Provinciale".

La realizzazione del manufatto è concessa alla singola squadra di caccia al cinghiale, anche se operante in zone di caccia differenti.

3. Le stesse disposizioni si applicano ai roccoli **o stabulatoi** debitamente autorizzati nei limiti di mq 40 ovvero agli appostamenti fissi nei limiti di mq 10, o per strutture a servizio delle aree addestramento cani nei limiti di mq 20 nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 3/1994.

4. Il rifugio è da considerare come annesso temporaneo, che resta in essere finché la squadra richiedente ne garantisce l'uso e la manutenzione; al termine di detto periodo l'edificio deve essere rimosso a cura e spese della squadra che ne ha fatto uso ovvero, dietro richiesta specifica, trasferito nell'uso ad altra squadra subentrante con medesime caratteristiche. **Tali strutture, al termine dell'utilizzo, possono essere trasformate in annesso agricolo amatoriale, anche senza procedere al loro smontaggio, se conformi alle disposizione del precedente art. 33.3.1.**<sup>29</sup>

5. L'edificio deve essere realizzato in legno, con struttura semplicemente infissa al suolo, senza realizzazione di platea in cemento; può essere allacciato alle reti delle urbanizzazioni permanentemente, al fine di realizzare tutti gli impianti per l'espletamento dell'attività.

6. La localizzazione del manufatto deve tenere conto della viabilità esistente.

7. Il progetto deve contenere:

- elaborati grafici di dettaglio con le caratteristiche, le dimensioni e l'ubicazione del manufatto da realizzare;
- le forme di garanzia per la rimozione dei manufatti quando non vengano più utilizzati;
- la relazione di conformità dell'intervento proposto secondo le presenti disposizioni;
- le opere finalizzate al recupero delle acque meteoriche afferenti alla struttura, nonché al recupero delle acque bianche di origine sanitaria.

---

<sup>29</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

ammessi purchè compatibili con le esigenze di tutela degli elementi da conservare, come indicato anche all'art.28 delle presenti NTA.

*Art.35.3.1- Interventi sul patrimonio edilizio esistente. con destinazione d'uso residenziale non agricola*

1. Salvo ulteriori specificazioni relative alle singole zone e/o contenute negli elaborati grafici, e alle categorie di intervento di cui all'art.28 delle presenti norme sugli edifici mono o bifamiliari con destinazione d'uso residenziale, classificati **E.E.V., E.S.V.**, ad esclusione di quelli oggetto di cambio di destinazione d'uso di cui al successivo art. 35.4, sono ammessi, purché non comportino un aumento delle unità **abitative-immobiliari**,<sup>30</sup> ampliamenti "una tantum" fino ad una superficie utile pari a 120 mq e comunque in misura non superiore ai 2/3 della superficie edificata esistente.
2. Per unità immobiliari aventi superficie utile superiore a mq. 120 e fino a mq. 160, ad esclusione di quelli oggetto di cambio di destinazione d'uso di cui al successivo art. 35.4, sono ammessi ampliamenti "una-tantum" del 20% della SE esistente, senza aumento del numero delle unità **abitative-immobiliari**.<sup>31</sup>
3. Per unità immobiliari unità aventi superficie utile superiori a mq. 160, ad esclusione di quelli oggetto di cambio di destinazione d'uso di cui al successivo art. 35.4, sono ammessi ampliamenti "una-tantum" del 10% della SE superficie edificata esistente, senza aumento del numero delle unità **abitative-immobiliari**.<sup>32</sup>
4. Le consistenze di cui ai precedenti commi sono calcolate alla data di adozione delle presenti norme. **Se l'ampliamento, di cui ai precedenti commi è finalizzato alla realizzazione di locali pertinenziali accessori alla residenza (lavanderia, centrale termica, cantina, garage) può essere realizzato anche come nuovo corpo di fabbrica nell'ambito del resede dell'immobile.**<sup>33</sup>
5. le distanze minime da rispettare per gli ampliamenti previsti non devono essere inferiori a:
  - metri 10 da abitazioni;
  - metri 5 dal confine;
  - le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.
6. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi:
  - a) Gli ampliamenti sopra previsti dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il fabbricato esistente e con il contesto agricolo paesaggistico esistente;
  - b) L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista
  - c) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto

---

<sup>30</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

<sup>31</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

<sup>32</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

<sup>33</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;

7. Gli interventi previsti dal presente articolo, sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spesa del richiedente, nella quale il titolare si impegni a collegare gli edifici ad una superficie di pertinenza minima di terreno di 1.000 mq adiacente ed accorpata al manufatto.

8. Per tali fabbricati, è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari, a condizione che vengano realizzate nuove unità non inferiori a 65mq. di SE. Tali interventi non sono cumulabili con quelli di ampliamento sopra previsti e non possono essere applicati ai fabbricati che hanno già usufruito di ampliamenti una tantum.

9. Disposizioni di carattere igienico-sanitario per tutti gli interventi:

- Per eventuali piantumazioni per la sistemazione del lotto di pertinenza di dovrà tendere ad evitare l'utilizzo delle principali piante allergeniche;
- Le modalità di approvvigionamento idrico dovranno essere improntate al maggior risparmio possibile attraverso le migliori tecnologie attuabili con utilizzo di acque di qualità inferiore per gli usi non potabili, da evidenziare con apposita documentazione tecnica allegata al progetto.

10. Per gli edifici esistenti già destinati a civile abitazione alla data di adozione del presente POC, è consentita "una tantum" la realizzazione di un manufatto ad uso garage con altezza massima di 2,4 ml. e una SE non superiore al 30% della superficie coperta dell'abitazione, per un massimo di 50 mq. Detto manufatto dovrà essere completamente interrato su tutti i lati, con la sola eccezione delle rampe di accesso e nel caso di garages realizzati entro terrapieni, terrazzamenti o saltini già esistenti, è ammesso un lato fuori terra corrispondente alla parete esterna del terrapieno.

La realizzazione di tali interventi è subordinata a specifico atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spesa del richiedente nel quale sia specificato l'impegno a non modificare di non modificata la<sup>34</sup> destinazione d'uso di garage e di non alienare il manufatto separatamente all'abitazione. L'intervento è comunque subordinato all'eliminazione di eventuali baracche e box esistenti nell'area di pertinenza anche se condonati.

11. Per gli edifici esistenti già destinati a civile abitazione alla data di adozione del presente POC, è consentita "una tantum" la realizzazione di una tettoia con altezza massima di 2,4 ml. e una superficie non superiore al 30% della superficie coperta dell'abitazione, per un massimo di 30 mq.. Tale manufatto potrà essere realizzato anche distaccato dal fabbricato principale, purchè all'interno della sua area di pertinenza.

#### **Art.35.4 - Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola**

1. Gli interventi edilizi che comportano mutamento della destinazione d'uso degli edifici presenti e comunque legittimati in zona agricola, sono regolati, salvo più restrittivi limiti e prescrizioni di zona, dalla legislazione vigente in materia e dalle presenti norme.

2. Le nuove unità immobiliari residenziali derivanti da eventuali frazionamenti non potranno in ogni caso prevedere una SU inferiore a 60 mq.

3. Gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007

---

<sup>34</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazione n.142

e quelli per i quali sono decaduti gli impegni di cui alla l.r. 10/79 e l.r. 64/95 (art. 81 lrt 65/2014) possono mutare destinazioni d'uso esclusivamente verso la residenza.

4. Possono essere oggetto di interventi di mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 3 i manufatti agricoli, **i magazzini e i locali di deposito**, per i quali dall'intervento derivi una SU , **minima di mq.60** derivante anche dall'accorpamento di più fabbricati **insistenti nella stessa unità poderale, minima di mq. 60.** purché ubicati alla distanza radiale massima di ml.. 500. In caso di **sostituzione edilizia derivante dall'accorpamento di più edifici, il nuovo fabbricato dovrà essere realizzato entro una distanza massima di m. 50 da uno di essi.**<sup>35</sup>

5. Gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione, non possono determinare aumento della SE esistente. I locali interrati entro la sagoma dell'edificio non concorrono nel conteggio della SE utilizzato in sede di realizzazione, né di quella disponibile in sede di demolizione . In caso di ristrutturazione edilizia è comunque consentito l'adeguamento dell'altezza fino alla minima abitabile consentita. I nuovi locali interrati non potranno avere altezza massima superiore a ml 2,40

6. Per i nuovi usi residenziali deve essere dimostrata, in fase progettuale, la disponibilità di adeguato approvvigionamento idrico e depurazione.

7. Gli interventi previsti, ai sensi dell'art. 83 comma 1 della L.R. 65/2014, sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spesa del richiedente ed alla conseguente regolarizzazione catastale dell'area, nella quale il titolare si impegna a collegare gli edifici che cambiano la destinazione d'uso agricola ad una superficie di pertinenza minima di terreno di 1.000 mq, ovvero 250 mq per ogni unità immobiliare nel caso siano oltre 4, adiacente ed accorpata al manufatto. Qualora l'area pertinenziale sia superiore a 10.000 mq ovvero l'intervento realizzi oltre 4 unità immobiliari l'Amministrazione, qualora ne ravvisi la necessità, può, con la medesima convenzione , richiedere adeguate opere di sistemazione ambientale di interesse pubblico.

8. I nuovi usi dovranno essere di civile abitazione e per servizi alla residenza.

9. E' ammessa la nuova destinazione turistico-ricettiva o commerciale alle seguenti condizioni:

-presentazione di un progetto, anche se in assenza di interventi edilizi, ove sia dimostrata la sostenibilità ambientale in relazione all'approvvigionamento idrico, allo smaltimento dei liquami, alla rete degli impianti, all'accessibilità e ai parcheggi, all'impatto sulla vegetazione di alto fusto esistente. Tale dimostrazione, non potrà essere generica ma incentrata a riordinare, riqualificare, risolvere eventuali problemi urbanistici presenti nell'area (miglioramenti viari, parcheggi, verde, piccole attrezzature, etc.), a valutare l'impatto ambientale, come a verificare la compatibilità con il valore dell'edificio e con le urbanizzazioni presenti o necessarie (fognatura,approvvigionamento idrico, rete di impianti, etc.). Il progetto per l'attività turistico-ricettiva o commerciale sarà approvato dalla Giunta Comunale.

10. Il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali che interessi volumetrie superiori a 1.000 mc, anche se frazionato in successivi interventi, è soggetto all'approvazione del progetto di cui al precedente comma **8** **9**.

11. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi sopra previsti:

a) Gli interventi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-

---

<sup>35</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazione n.108 e 158

**Art.38. Disciplina degli interventi nelle aree di cui all'art.64 comma 1 lettera d) della L.R.65/2014**

**Art.38.1 - Aree per deposito materiali esistenti in zona agricola - De**

1. Sono le aree esistenti, poste nel territorio rurale, destinate al deposito di materiali vari, quali materiali e attrezzature per l'edilizia, cernita e commercializzazione di inerti e materiali edili.
2. Per tali aree valgono le seguenti disposizioni:
  - le aree destinate a deposito non devono superare mq 3000 e devono essere accessibili direttamente dalla viabilità pubblica esistente o tramite raccordi viari non superiori di norma a ml. 100,
  - la superficie non permeabile deve essere contenuta nel 25% della superficie totale dell'area,
  - la schermatura arborea dell'area sul perimetro è una condizione prescrittiva e deve raggiungere almeno mt 3,00 di altezza,
  - la superficie coperta massima di eventuali manufatti edilizi da destinare a tettoie non può superare mq 100 e mq 40 per i locali da destinare ad uffici e servizi.
3. Gli interventi su dette aree sono assoggettati a permesso di costruire ed i manufatti edilizi ammessi sono funzionali alle attività consentite e non danno origine a diritti edificatori comunque riutilizzabili.

**Art.38.2 - Attività turistiche in zona agricola -T**

CARATTERI GENERALI

1. Sono le aree turistiche analoghe alle TR di cui al successivo **art.41.3.5** **art.41.4**<sup>36</sup> ma poste nel territorio agricolo.
2. In tali zone il PO si attua per interventi diretti o convenzionati .

DESTINAZIONI D'USO

3. nelle aree T sono consentite le seguenti destinazioni:
  - a) turistico ricettive alberghiere di cui alla L.R. 86/2016
  - b) residenza turistico alberghiera di cui alla L.R. 86/2016
  - c) pubbliche o di interesse pubblico.

MODALITA' D'INTERVENTO

3. Negli insediamenti turistici sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
  - a) tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica, fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici **in ELENCO A, B, e C** e/o di valore antecedenti al 1954,
  - b) l'ampliamento del 20% della SE esistente al fine di potenziare le strutture esistenti, **quali aree per convegni, centri benessere (SPA)**<sup>37</sup>, con l'esclusione della formazione di nuovi posti letto fino ad un massimo di 200 mq di SE eseguito con intervento diretto;

---

<sup>36</sup> Modificato a seguito dell'accogliamento dell'osservazione n.158

<sup>37</sup> Modificato a seguito dell'accogliamento dell'osservazione n.115

c) l'ampliamento del 20% della SE esistente con la formazione di nuovi posti letto. Tale ampliamento è subordinato alla presentazione di un Piano Convenzionato di sviluppo aziendale e dell'occupazione, nel quale dovrà essere dimostrata la compatibilità ambientale dell'intervento ed alla dimostrazione che l'intervento sia compatibile con l'accessibilità all'area. Il Piano di sviluppo aziendale ed il progetto di intervento saranno approvati dalla Giunta Comunale.

4. Il Permesso di Costruire per gli interventi previsti dal presente articolo è rilasciata previa Deliberazione della Giunta Comunale ed è subordinata ai seguenti impegni:

- a) Realizzazione di impianto di depurazione delle acque reflue secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.
- b) Sistemazione a verde degli spazi esterni e la piantumazione con specie vegetali caratteristiche dei luoghi.

#### *Art.38.2.1- Castello di Sammezzano - T1*

1. Per l'area e l'insediamento di Sammezzano, che costituisce il polo di servizio del Parco dei Calanchi, si ammettono destinazioni turistico ricettive e ricreative sportive, secondo quanto previsto dal Piano Unitario di Intervento del Parco Castello di Sammezzano approvato con Deliberazione CC 298 del 28/12/2000.

2. Il Castello di Sammezzano e il suo parco così come individuati dal "Piano Unitario d'Intervento Parco Castello di Sammezzano", sono soggetti ai seguenti vincoli: Vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/1923; Vincolo sismico ex art. 158 l.r. 65/2014; Vincolo paesaggistico ex D.lgs. 42/2004 Parte III, TITOLO I; Vincolo monumentale D.lgs. 42/2004 Parte II, TITOLO I; R.D. 523/1904 Testo unico sulle opere idrauliche; Delibera R.T. 12/2000 Ambito "AB" (rischio idraulico).

Oltre a recepire gli obblighi normativi derivanti dai vincoli sovraordinati insistenti sull'area, il PO conferma la destinazione turistico-ricettiva e sportiva per gli immobili ricadenti in tale ambito unitario prevista dal vigente Piano Strutturale. Per gli edifici ricadenti nel vincolo monumentale valgono le disposizioni contenute nello specifico Decreto di vincolo. Per gli altri edifici il PO ha classificato gli edifici storici al fine di assicurarne la tutela dei valori storico/architettonici e testimoniali.

Per il manufatto edilizio incompiuto presente nel parco, al fine di eliminare un elemento di grave degrado paesaggistico ed ambientale, è ammesso un intervento di sostituzione edilizia, così come disciplinato dall'art. 134 comma 4 lettera l) della l.r.65/2014, mediante il ricorso a modalità costruttive di bioarchitettura e uso dei materiali coerente con il contesto storico/ambientale di riferimento.

Per l'intero ambito è ammessa la destinazione "turistico-ricettiva" nelle tipologie consentite dalla vigente normativa regionale.

Nel parco, ad eccezione della parte definita "parco storico" per la quale sono ammessi unicamente interventi di conservazione, è consentita la realizzazione di strutture sportive quali piscina, campi da tennis, campo da golf.

È ammesso il ripristino della viabilità secondo modalità e uso dei materiali che non alterino i caratteri paesaggistico-ambientali del contesto. Tale ripristino deve comprendere il recupero dei manufatti di valore storico-culturale ancora presenti, la salvaguardia e valorizzazione delle aree

agricole e naturali, la creazione di percorsi storico naturalistici.

Il Castello di Sammezzano rappresenta uno dei nodi maggiormente significativi del Sistema funzionale del turismo.

**Art.38.2.2** ~~Attività turistico ricettiva in zona agricola in località San Giovenale denominata "Maneggio San Giovenale" - T2~~

~~1. Attrezzatura sportiva esistente localizzata nelle adiacenze della località "San Giovenale", in un contesto ambientale e paesaggistico rurale di pregio; allo stato attuale è interamente utilizzata dalla struttura sportiva dedicata ad attività equestri: all'area maneggio sono collegate attrezzature e servizi a corredo di attività turistico ricettive.~~

~~2. Tenuto conto dell'importanza di tale attrezzatura, con valenza nazionale, si conferma l'attuale utilizzazione legata agli impianti e attrezzature sportive incentrate sul cavallo, all'interno della destinazione per attrezzature e servizi alle attività turistico ricettive.~~

~~3. Si confermano le volumetrie necessarie per lo svolgimento dell'attività sportiva e dei servizi ad essa correlati, quali: ambienti per l'ippoterapia e ricreativi, servizi igienici, spogliatoi, ecc.,~~

~~4. Inoltre si ammettono volumetrie in aggiunta a quelle esistenti per il consolidamento o l'ampliamento delle strutture ovvero per nuovi servizi connessi all'attività per un massimo del 50% della SE esistente.~~

~~5. E' ammessa la destinazione d'uso commerciale per somministrazione alimenti e bevande nel limite del 10 % della SE complessiva~~

**PRESCRIZIONI:**

~~-Qualsiasi ulteriore implementazione dovrà comunque eliminare ogni elemento di degrado paesaggistico ed ambientale: riorganizzare e riqualificare l'intero insediamento.~~

~~-Tutti i manufatti dovranno rispettare modalità costruttive di bioarchitettura e uso dei materiali coerenti con il contesto storico/ambientale di riferimento.~~

~~-Dovrà essere posta particolare attenzione all'organizzazione e qualificazione delle aree libere e del verde con l'utilizzo di essenze autoctone.~~<sup>38</sup>

**Art.38.2.3** ~~2-~~ *Attività turistiche ricettive con specifica normativa*

1. Sono attività turistiche ricettive che per le loro peculiarità necessitano di una normativa specifica.

2. Le attività appositamente individuate sono le seguenti:

- Attrezzatura turistico ricettiva in loc. Donnini "Villa Pitiana" - T3

su di essa si applica la disciplina di cui al precedente art.38.2 con la limitazione dell'ampliamento previsto al comma 3 lettera b) al 10% della SE esistente;

- Attrezzatura turistico ricettiva in loc. San Donato in Fronzano "Fattoria degli Usignoli" T4

su di essa si applica la disciplina di cui al precedente art.38.2 con la limitazione dell'ampliamento previsto al comma 3 lettera b) al 10% della SE esistente;

- Attrezzatura turistico ricettiva in loc. Donnini "Podere la Torricella" T5

su di essa si applica la disciplina di cui al precedente art.38.2 con la possibilità di

---

<sup>38</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.142

~~trasformazione verso la destinazione residenziale con le modalità previste all'art. 35.4;<sup>39</sup>~~

~~- Attrezzatura turistico ricettiva in loc. Donnini "Podere Chiassaia" T6~~

~~su di essa si applica la disciplina di cui al precedente art.38.2 con la possibilità di trasformazione verso la destinazione residenziale con le modalità previste all'art. 35.4;~~

~~- Attrezzatura turistico ricettiva in loc. Donnini "Ex Stazione di Filiberti" T7~~

~~su di essa si applica la disciplina di cui al precedente art.38.2 con la possibilità di trasformazione verso la destinazione residenziale con le modalità previste all'art. 35.4;<sup>40</sup>~~

~~- Attrezzatura turistico ricettiva in loc. Vallombrosa "Villino Medici", nel rispetto del relativo vincolo munumentale T8~~

~~su di essa si applica la disciplina di cui al precedente art.38.2 con la possibilità di trasformazione verso la destinazione residenziale con le modalità previste all'art. 35.4;~~

~~- Attrezzatura turistico ricettiva in loc. Saltino "Ex Colonia Galileo" T9~~

~~su di essa si applica la disciplina di cui al precedente art.38.2 con la possibilità di trasformazione verso la destinazione residenziale con le modalità previste all'art. 35.4;~~

~~- Attrezzatura turistico ricettiva in loc. Cascia "Villa Il Crocicchio" T10~~

~~su di essa si applica la disciplina di cui al precedente art.38.2 con la possibilità di trasformazione verso la destinazione residenziale con le modalità previste all'art. 35.4;~~

~~- Attrezzatura turistico ricettiva in loc. Pietrapiana - I Piani "Ex Ristorante Stroncapane" T11~~

~~su di essa si applica la disciplina di cui al precedente art.38.2 con la possibilità di trasformazione verso la destinazione residenziale con le modalità previste all'art. 35.4;<sup>41</sup>~~

~~- Attrezzatura turistico ricettiva "Ex Colonia del Lago" T12~~

~~su di essa si applica la disciplina di cui al precedente art.38.2 con la possibilità di trasformazione verso la destinazione residenziale con le modalità previste all'art. 35.4.~~

### **Art.38.3 - Attrezzature e servizi di interesse territoriale nel territorio rurale -F8**

1. Tali zone comprendono le aree e gli edifici destinati ad attrezzature di interesse pubblico amministrative, culturali, sociali, religiose, socio-sanitarie, demaniali, di pubblica sicurezza e vigilanza, di prevenzione incendi, nonché quelle destinate agli impianti tecnici, tecnologici, distributivi anonari e di trasporto (elettricità, telefoni, nettezza urbana, trasporti pubblici, ecc.) ed ai servizi connessi.
2. In tali sottozone il POC si attua per intervento edilizio diretto, previa redazione ed approvazione da parte del Comune di un progetto unitario esteso all'intera perimetrazione.
3. Eventuali deroghe alle disposizioni delle presenti norme possono essere concesse al Consiglio Comunale in sede di approvazione del progetto unitario di cui al comma precedente.
4. In merito alle attrezzature per telecomunicazioni, oltre a quelle individuate con apposita

<sup>39</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.117

<sup>40</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.116

<sup>41</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.153

simbologia nelle planimetrie del POC, diverse localizzazioni o necessità riferite a questo tipo di attrezzatura, saranno valutate e assentite dall'Amministrazione comunale qualora nel rispetto dei vincoli e delle norme di zona, gli interventi conseguenti non comportino variante al POC.

5. Sui fabbricati esistenti già destinati ad attrezzature di interesse pubblico sono ammessi gli interventi previsti di cui alla classificazione dell'art.28 delle presenti NTA, con la possibilità di ampliamenti del 10% della SE esistente, eccetto i fabbricati ricompresi negli Elenchi A e B e i casi destinatari di norma specifica di cui ai punti successivi.

6. Il cambio d'uso verso la destinazione a attrezzature di interesse pubblico di cui al presente articolo è consentito nel territorio rurale per tutti gli immobili senza eccezioni.

7. Per le seguenti zone F8, per le quali è stata svolta apposita conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R.65/2014, sono state elaborate apposite schede norma riportate nell'Allegato B:

F8.1 - Santa Maddalena Foundation

F8.2 - Circolo A.N.S.P.I. - Cascina Vecchia

F8.4 - Area di insediamento Vallombrosa/Saltino – Il Vignale

F8.5 – Località I Piani

F8.6 – Maneggio San Giovenale <sup>42</sup>

#### ~~Art.38.3.1 Santa Maddalena Foundation – F8.1~~ <sup>43</sup>

~~1. Complesso edilizio denominato Il Tiglieto, localizzato presso Donnini e accessibile dalla Località Pieve a Pitiana, della cui fattoria faceva anticamente parte. Oggi è sede della "Santa Maddalena Foundation", ritiro per scrittori e botanici.~~

~~Con la presente previsione si vogliono raggiungere i seguenti obiettivi:~~

~~– mantenere la funzione di sostegno alla attività creativa della Fondazione e contemporaneamente estendere i benefici del luogo all'intera comunità, attraverso varie forme di contatto;~~

~~– dare la possibilità di realizzare una nuova struttura contenente le seguenti funzioni: alloggio del direttore e alloggio del custode; uffici; cucina e sala pranzo per gli ospiti, biblioteca, archivio e sala per incontri e riunioni.~~

#### ~~PRESCRIZIONI~~

~~– La nuova struttura dovrà avere una SE massima di 400 mq, con una collocazione e un'altezza adeguata al valore dei luoghi e alle caratteristiche morfologiche e ambientali del territorio circostante.~~

~~– L'intervento è attuabile tramite la presentazione di un Progetto Unitario Convenzionato, con il quale sarà regolata la fruizione del complesso.~~

~~– Oltre al nuovo edificio sono ammessi ampliamenti dei fabbricati esistenti per una SE massima del 30% di quella esistente~~

---

<sup>42</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.142

<sup>43</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.142

**Art.38.3.2 Circolo A.N.S.P.I. – Cascina Vecchia – F8.2**<sup>44</sup>

1. Attrezzatura localizzata a monte della strada Provinciale Pietrapiana – Saltino in località “Cascina Vecchia” a quota 1015 m., con destinazione “Centro vacanze” per minori con attività sportive e di volontariato senza scopo di lucro.

Con la nuova previsione di POC vogliono raggiungere i seguenti obiettivi:

– Riconfigurare e potenziare il centro vacanze dotandolo degli spazi necessari a svolgere le funzioni ad esso collegate e indispensabili per lo svolgimento delle finalità assistenziali e ricreative in ampliamento dell’esistente. In particolare si ammettono: la realizzazione di strutture di accoglienza, sala ricreativa e culturale, servizi igienici e spogliatoi, nonché di tutte le strutture di adeguamento alle normative vigenti in materia igienico-sanitaria e standards funzionali alle attività esistenti.

– L’attuazione del presente intervento dovrà essere soggetta a progetto Unitario, con il quale, viste le particolari caratteristiche ambientali e paesaggistiche della zona, si dovrà valutare la compatibilità ambientale e la coerenza delle proposte progettuali. Le nuove volumetrie comunque, non dovranno superare i due piani con una altezza massima di ml. 7,00.

– Sono ammessi ampliamenti massimi del 30% della SE esistente

**Art.38.3.3 Centro Don Bosco – Grati – F8.3**<sup>45</sup>

1. Attrezzatura localizzata a monte della frazione di Vaggio, con destinazione “Centro vacanze” per minori con attività sportive e di volontariato senza scopo di lucro.

Con la nuova previsione di POC vogliono raggiungere i seguenti obiettivi:

– Riconfigurare e potenziare il centro vacanze dotandolo degli spazi necessari a svolgere le funzioni ad esso collegate e indispensabili per lo svolgimento delle finalità assistenziali e ricreative in ampliamento dell’esistente. In particolare si ammettono: la realizzazione di strutture di accoglienza, sala ricreativa e culturale, nonché di tutte le strutture di adeguamento alle normative vigenti in materia igienico-sanitaria e standards funzionali alle attività esistenti.

– L’attuazione del presente intervento dovrà essere soggetta a progetto Unitario, con il quale, viste le particolari caratteristiche ambientali e paesaggistiche della zona, si dovrà valutare la compatibilità ambientale e la coerenza delle proposte progettuali. Le nuove volumetrie comunque, non dovranno superare i due piani con una altezza massima di ml. 7,00.

– Sono ammessi ampliamenti massimi del 30% della SE esistente.

**Art.38.3.4 Area di insediamento Vallombrosa/Saltino – Il Vignale – F8.4**<sup>46</sup>

1. Attrezzatura localizzata a cavallo della strada demaniale Vallombrosa-Saltino a valle della Chiesa di San Gualberto.

2. L’area posta al margine della foresta di Vallombrosa è di grande pregio ambientale e allo stato

---

<sup>44</sup> Modificato a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n.142

<sup>45</sup> Modificato a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n.22

<sup>46</sup> Modificato a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n.142

attuale è occupata da alcune attrezzature sportive nonché da un punto ristoro e dall'ex Cascina.

3. Con la previsione di POC si vogliono raggiungere i seguenti obiettivi:

– riconfigurare e potenziare l'area sportiva, con la realizzazione di nuove attrezzature in modo da strutturare e rendere funzionale l'intera area posta a valle della strada. In questo quadro potranno essere realizzate volumetrie di servizio quali: spogliatoi e servizi igienici, strettamente funzionali alle attrezzature sportive;

– dare la possibilità di realizzare una struttura che legandosi alle attività sportive adiacenti preveda servizi ed attrezzature inerenti la cura del corpo e la salute. Tale struttura dovrà essere prevista nell'area a monte della strada, di fronte agli impianti sportivi già detti e potrà ospitare le seguenti attività di servizio: ambulatori, fisioterapia e riabilitazione, servizi e soggiorni per la terza età, servizi e soggiorni per attività culturali, auditorium, palestra, piscina coperta e attività funzionali a quelle già dette;

#### **Art.38.4 - Rifugi Escursionistici**

1. Sono le strutture ricettive individuate con apposito simbolo nelle tavole del P.O., idonee a offrire ospitalità e ristoro a escursionisti e sono siti lungo i percorsi escursionistici del Pratomagno.

2. Per essi si applica l'art.47 della L.R. n.86/2016 e sono ammessi in relazione alla classificazione di cui all'rt.28 delle presenti NTA ampliamenti funzionali del 10% della SE esistente.

#### **Art.38.5 - Aree estrattive - Ae**

1. Sono aree extraurbane che risultano ricche nel sottosuolo di giacimenti di minerali di prima e seconda categoria ("pietra forte", "alberese", inerti di cava), suscettibili di nuova attività estrattiva, in adiacenza ad aree già oggetto di totale o parziale escavazione.

2. Tali aree sono individuate come giacimenti nel Piano Regionale Cave adottato con Delibera Consiglio Regionalen.61/2019.

3. In tali aree è ammessa l'attività di escavazione ai sensi della vigente L.R. 78/98 e successive integrazioni e modificazioni. L'autorizzazione all'escavazione è rilasciata dal Comune sulla base di un progetto di coltivazione redatto secondo le disposizioni di legge ed è subordinata alla presentazione di una garanzia fidejussoria, commisurata all'ammontare di una perizia di stima da allegare agli elaborati della richiesta di autorizzazione, che consideri le opere da realizzare per la risistemazione, per la messa in sicurezza e il reinserimento dell'area. Il progetto di coltivazione dovrà tenere presente, oltre a quanto previsto dalle leggi vigenti, i seguenti criteri tecnici:

- il rimodellamento dovrà riprendere le linee morfologiche del luogo, mantenendone per quanto possibile le zone di alto e basso topografico, gli spartiacque e le linee di deflusso, in modo che l'area di cava possa reinserirsi senza evidenti rotture morfologiche nel paesaggio circostante.

- dovrà essere conservata la capacità drenante del reticolo superficiale.

- I materiali di copertura e di scarto dovranno essere risistemati con pendenze e carichi compatibili con la loro natura, le loro caratteristiche fisicomeccaniche e la morfologia del terreno.

- Dovranno essere adottati opportuni accorgimenti per evitare che acque fangose provenienti dalle superfici escavate e/o dalle aree rimodellate e in fase di ripristino si immettano nel reticolo idrografico superficiale.

- I piani di coltivazione dovranno essere corredati da una relazione dettagliata a firma del progettista sui flussi e sui volumi del traffico veicolare connessi all'attività, con indicazione planimetrica dei percorsi. Per l'immissione sulla viabilità provinciale dovrà essere rilasciato il parere dell'Amministrazione competente

- I piani di coltivazione potranno essere autorizzati, in relazione alla dimensione dell'area, alla qualità del giacimento alle condizioni geologiche ed ambientali, per periodi non superiori ai 20 anni, considerato che, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 78/98, il titolare dell'autorizzazione ha l'obbligo di presentare al comune con frequenza biennale la documentazione relativa all'effettivo stato dei lavori di escavazione corredata da un'adeguata documentazione fotografica, da un rilievo planoaltimetrico, sezioni longitudinali e trasversali, con indicazione delle aree già risistemate così da consentire un adeguato controllo dei lavori nel distretto estrattivo.

- I progetti di coltivazione in adiacenza o in ampliamento di cave in esercizio dovranno contenere un elaborato grafico di coordinamento con i piani di risistemazione di queste, che preveda il rimodellamento in continuità morfologica delle varie aree. Tale elaborato dovrà essere controfirmato dai D.L. 137 e dai titolari di tutte le aree estrattive interessate e sarà a questi notificato al momento del rilascio dell'autorizzazione della nuova cava. La notifica equivarrà a prescrizione aggiuntiva alle autorizzazioni in corso. Nella dichiarazione di fine lavori il D.L. dovrà altresì attestare l'avvenuta risistemazione del sito nel rispetto del suddetto elaborato di coordinamento e il rispetto delle indicazioni progettuali.

4. In tali aree è consentita la realizzazione di impianti di prima lavorazione (lavaggio, frantumazione, selezione) dei materiali estratti. Gli impianti di prima lavorazione, poiché complementari all'attività estrattiva, potranno essere realizzati solo se inseriti tra gli interventi previsti nel progetto di coltivazione delle zone destinate all'escavazione e saranno autorizzati contestualmente ad essi. È consentita anche la costruzione a carattere provvisorio di strutture e fabbricati ad esclusivo servizio degli impianti e dell'attività produttiva (uffici, mensa, spogliatoi, servizi igienici, depositi, locali per ricovero del personale).

5. Al termine dell'escavazione l'impianto a servizio dell'area estrattiva, dovrà essere smantellato unitamente alle strutture ed ai fabbricati connessi, e l'area risistemata secondo quanto indicato negli elaborati progettuali e restituita all'attività preesistenti.

6. È consentito il recupero dei luoghi di escavazione anche per lo stoccaggio di inerti sterili, previo studio idrogeologico e di compatibilità ambientale e previo parere degli enti preposti alla tutela idrogeologica e dell'igiene.

7. Le utilizzazioni ammesse per tale sottozona sono di tipo temporaneo, pertanto alla fine del loro utilizzo, le aree in essa comprese dovranno a tutti gli effetti ritornare agricole e ricomprese nelle sottozone extraurbane circostanti. Pertanto in tale sottozona sono ammessi Piani di Recupero e Ripristino Ambientale e Paesaggistico con lo scopo specifico di prevedere una totale e complessiva riutilizzazione delle aree alla destinazione di uso originaria e cioè agricola.

*Art.38.5.1- Aree per la prima lavorazione del materiale di scavazione e per la seconda lavorazione di terre e rocce di scavo e di inerti - Ae1*

1. Sono zone destinate a impianti di prima lavorazione di "pietra forte" o di inerti di cava. In tale sottozona sono consentiti interventi per la realizzazione di impianti di prima lavorazione di "pietra

forte" o dei materiali inerti escavati in loco (impianti di lavaggio, frantumazione e selezione). E' altresì consentita attività di seconda lavorazione e commercializzazione sia di terre e rocce di scavo, che di inerti provenienti da cantieri edili, secondo quanto disciplinato dalle specifiche normative di riferimento.

2. Per svolgere tali attività è necessario avere la disponibilità dell'area e tutti i requisiti indicati nella normativa regionale. All'interno di detta area dovranno essere previsti tutti gli impianti e i servizi (ricovero macchine, servizi mensa, uffici), necessari alla produzione del prodotto finito, gli impianti dovranno essere dotati di sistemi di trattamento delle acque e dei fanghi di lavorazione. Gli impianti, complementari della attività estrattiva, potranno essere realizzati solo se inseriti tra gli interventi previsti nel progetto di coltivazione delle adiacenti zone destinate alla escavazione. Lo smaltimento dei rifiuti di cava e di lavorazione inerti dovrà essere realizzato nel rispetto delle normative vigenti in relazione al ciclo produttivo di provenienza di tali materiali.

3. In tali aree inoltre, nelle more del ripristino definitivo è consentito, a tempo determinato, anche il deposito controllato di inerti sterili in relazione al ciclo produttivo da cui provengono nel rispetto della normativa vigente in materia. Qualora per quest'ultima destinazione d'uso siano necessarie costruzioni, queste dovranno essere previste da un progetto unitario esteso all'intera area di intervento.

4. Le sovrastanti utilizzazioni ammesse per tale sottozona sono di tipo temporaneo, pertanto alla fine del loro utilizzo, le aree in essa comprese dovranno a tutti gli effetti ritornare agricole e ricomprese nelle sottozone extraurbane circostanti. Pertanto in tale sottozona sono ammessi Piani di Recupero e Ripristino Ambientale e Paesaggistico con lo scopo specifico di prevedere una totale e complessiva riutilizzazione delle aree alla destinazione di uso originaria e cioè agricola.

5. Sui fabbricati realizzati ai sensi del predetto articolo è sempre vietato il cambio di destinazione d'uso.

6. Nelle aree Ae1 interessate da pericolosità idraulica con TR duecentennale non sono apportabili modifiche morfologiche che detraggano volumetria alla libera evacuazione delle acque anche in modo temporaneo.<sup>47</sup>

#### **Art.38.6 - Campagna urbanizzata**

1. Sono tessuti prevalentemente radi di edificato sparso, costituiti da residenze singole o piccoli insediamenti residenziali diffusi nel territorio ruarale in prossimità di assi stradali o percorsi preesistenti.

2. Per i fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi di cui al successivo art.41.2.3

#### **Art.38.7 - Aree produttive-artigianali esistenti in zona agricola - DE**

1. Sono così classificate le aree del territorio rurale occupate da insediamenti produttivi, artigianali. Il Piano Operativo in questi fabbricati persegue la possibilità di ampliamenti funzionali alle aziende. La presente disciplina vale anche per i fabbricati con destinazione produttiva-artigianale non individuati ma presenti nel territorio agricolo.<sup>48</sup>

#### DESTINAZIONI D'USO

---

<sup>47</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

2. Nei fabbricati e nelle relative pertinenze delle aree DE sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- artigianale e industriale, artigianale di servizio alla residenza
- commerciale all'ingrosso e depositi
- commerciale fino alla media distribuzione di vendita
- direzionale e di servizio
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con le destinazioni produttive
- residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività

Le destinazioni commerciali non possono superare complessivamente il 20% della SE totale.

#### MODALITA' D'INTERVENTO

3. Nelle aree DE sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia, fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici esistenti al 1954, ancorchè non classificati.

4. Nelle zone DE sugli edifici esistenti a destinazione produttiva-artigianale, sono ammessi i seguenti interventi di ampliamento "una tantum":

- interventi di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia con un incremento massimo del 20 per cento della superficie utile lorda esistente alla data di adozione del PO. Tali interventi sono realizzati nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati. La destinazione d'uso degli edifici sui quali sono stati realizzati gli interventi di cui al presente articolo non può essere modificata per dieci anni che decorrono dalla data di ultimazione dei lavori comunicata ai sensi dell' articolo 149 della l.r. 65/2014.

-ampliamenti non superiori a 50% della SE esistente da applicarsi sull'intero comparto produttivo di riferimento. Tale ampliamento è subordinato alla presentazione di un Piano Convenzionato di sviluppo aziendale e dell'occupazione, nel quale dovrà essere dimostrata la compatibilità ambientale dell'intervento ed alla dimostrazione che l'intervento sia compatibile con l'accessibilità all'area. Il Piano di sviluppo aziendale e ed il progetto di intervento saranno approvati dalla Giunta Comunale.

5. Ai fine del calcolo della Superficie Edificabile (SE) non si computano gli eventuali interpiani realizzati all'interno della sagoma del fabbricato. Tale superficie viene invece computata ai fini della determinazione dei contributi concessori come previsti dalla normativa regionale.

6. L'altezza massima di zona prevista può essere derogata da apposita deliberazione della Giunta Comunale per comprovate esigenze di realizzazione di volumi tecnici funzionali all'attività produttiva fino ad un massimo di 18 ml.

7. Nei Tessuti DE le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante intervento diretto, fatti salvi i seguenti casi e da quanto previsto al precedente comma 4:

- quando si renda necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione, nel qual caso è prescritto il progetto unitario convenzionato.

9. Negli interventi di sostituzione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento in deroga è prescritto il riordino delle aree pertinenziali e la riqualificazione dei margini con il territorio rurale con adeguati interventi di sistemazione paesaggistica.

---

<sup>48</sup> Modificato a seguito dell'accogliamento dell'osservazione n.158

## **CAPO 5 : Interventi di cui alla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014**

### **Art.39. Elenco degli interventi di cui alla conferenza di copianificazione**

1. Il PO individua le seguenti localizzazioni di previsioni di trasformazioni non residenziali comportanti impegno di suolo non edificato poste all'esterno del territorio urbanizzato che la Conferenza di copianificazione nella seduta del 13.11.2019, ~~e del~~ 5.03.2020 e del 18.05.2021, ha ritenuto conformi a quanto previsto dall'art.25 della L.R. 65/2014. Tali previsioni sono riportate nelle Schede Norma di all'Allegato B delle presenti norme:

- **ID7** loc. S. Donato in Fronzano – Casa di riposo Villa Poggio Adorno [previsione **A15** del P.S.]; <sup>49</sup>
- **ID 37** Loc. Olmo [previsione **A10** del P.S.];
- **ID 45** Azienda Agricola “Le Roverelle” Loc. Le Campacce<sup>50</sup> [previsione **A7** del P.S.];
- **ID 46** Loc. Olmo [previsione **A9** del P.S.];
- **ID 47** Loc. Olmo [previsione **A9** del P.S.];
- **ID49** Loc. Rio di Luco [previsione **A18** del P.S.]; <sup>51</sup>
- **AT 2** Loc. Donnini – Via Remo Sottili (per la parte di viabilità pubblica di progetto) [previsione **V2** del P.S.];
- **AT-R 3** Loc. Donnini – S.P. 88 di S.Ellero (per la parte di viabilità pubblica di progetto) [previsione **V2** del P.S.];
- **AT 8** Loc. Ruota al Mandò – Via Sant’Anna di Stazzema [previsione **A4.1** del P.S.];
- **AT 9** Loc. Ciliegi – Via Sandro Pertini [previsione **A1** del P.S.];
- **AT 11** Loc. Pian di Rona [previsione **A2** del P.S.];
- **AT-R 17** Loc. Reggello – Via Guido Monaco (per la parte di parcheggio pubblico e<sup>52</sup> viabilità pubblica di progetto) [previsione **F7** e **V1** del P.S.];
- **AT 18** Loc. Ciliegi [previsione **A6** del P.S.];
- **RQ 9** Loc. Leccio – Fattoria il Serraglio [previsione **A8** del P.S.];
- **OP 1** Loc. Donnini – Via Guglielmo Marconi [previsione **V2** del P.S.];

---

<sup>49</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.43 e 142

<sup>50</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

<sup>51</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.128

<sup>52</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.126

- **OP 2** Loc. Ruota al Mandò – Nuovo IDL Torricella [previsione **A4.2** del P.S.];
- **OP 3** Loc. Vaggio – Via di Catigliano [previsione **F1** del P.S.];
- **OP 4** Loc. Reggello – Via Massimiliano Guerri [previsione **F2** del P.S.];
- **OP 5** Cimitero di Pieve a Pitiana [previsione **F3** del P.S.]
- **OP6** Loc. Pietrapiana – S.P. 86 di Donnini [previsione **F4** del P.S.];<sup>53</sup>
- **OP7** Loc. Ciliegi – Via di Bruschetto [previsione **F5** del P.S.];<sup>54</sup>
- **OP8** Loc. Canova [previsione **F6** del P.S.];<sup>55</sup>
- **OP9** Loc. Reggello – Via Massimiliano Guerri [previsione **V3** del P.S.];<sup>56</sup>
- **OP10** Loc. Reggello – Via Ignazio Silone [previsione **V4** del P.S.];<sup>57</sup>
- **F8.1** Centro ricreativo e culturale internazionale, Santa Maddalena Foundation [previsione **A12** del P.S.];<sup>58</sup>
- **F8.2** Loc. Cascina Vecchia, circolo A.N.S.P.I. [previsione **A13** del P.S.];<sup>59</sup>
- **F8.4** Loc. Saltino – Il Vignale [previsione **A11** del P.S.];<sup>60</sup>
- **F8.5** Loc. I Piani [previsione **A14** del P.S.];<sup>61</sup>
- **F8.6** Maneggio San Giovenale [previsione **A16** del P.S.];<sup>62</sup>

---

<sup>53</sup> Modificato a seguito dell'accogliamento dell'osservazione n.142

<sup>54</sup> Modificato a seguito dell'accogliamento dell'osservazione n.104bis

<sup>55</sup> Modificato a seguito dell'accogliamento dell'osservazione n.104bis

<sup>56</sup> Modificato a seguito dell'accogliamento dell'osservazione n.104bis

<sup>57</sup> Modificato a seguito dell'accogliamento dell'osservazione n.104bis

<sup>58</sup> Modificato a seguito dell'accogliamento dell'osservazione n.142

<sup>59</sup> Modificato a seguito dell'accogliamento dell'osservazione n.142

<sup>60</sup> Modificato a seguito dell'accogliamento dell'osservazione n.114 e 142

<sup>61</sup> Modificato a seguito dell'accogliamento dell'osservazione n.142 e 153

<sup>62</sup> Modificato a seguito dell'accogliamento dell'osservazione n.142

### **Art.41.1 - Centri antichi ed aree storicizzate – A**

#### CARATTERI GENERALI

1. Sono classificate zone territoriali omogenee "A" le parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, così definite all'art. 2 del DM 1444 del 02.04.1968.
2. Tali zone, già ricomprese nello Statuto del Territorio del PS ed opportunamente perfezionate dal P.O., sono caratterizzate dalla presenza di tessuti complessi e manufatti edilizi storicizzati e consolidati per i quali si prevede sostanzialmente il mantenimento dell'assetto esistente salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali nel rispetto della salvaguardia della tutela delle peculiari caratteristiche di collocazione oro/geografiche e di articolazione dell'agglomerato insediativo.
3. Gli elaborati grafici individuano in modo puntuale all'interno dei sistemi insediativi "ambiti territoriali omogenei" suddivisi in sottozone, in relazione alle specifiche caratteristiche urbanistiche ed ambientali.

#### DESTINAZIONI D'USO

4. Nelle zone A sono consentite le seguenti destinazioni:
  - a) residenziali
  - b) turistico ricettive
  - c) commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato
  - d) direzionali
  - e) artigianali di servizio e/o tradizionali non nocive, non inquinanti o rumorose
  - f) pubbliche o di interesse pubblico.
  - g) centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie, Chiese ed altri edifici per servizi religiosi

#### PRESCRIZIONI

4. Ogni tipo di intervento all'interno delle zone A dovrà osservare le seguenti prescrizioni:
  - il mantenimento dei caratteri architettonici, tipologici ed ambientali;
  - utilizzo di materiali, tecniche e colori tradizionali, tipo intonaco a calce e pittura silossanica, pietra, tetti a falde con pendenze limitate e manti di copertura in cotto; tinteggiature a calce nei colori che caratterizzano le preesistenze;
  - il mantenimento e la valorizzazione di elementi di decoro ed arredi del fabbricato, (cornici, marcapiani, gronde, rilievi parapetti, ecc...);
  - le canne fumarie esterne, come pure i comignoli dovranno essere in rame, e/o rivestiti in muratura, possibilmente ubicati in posizioni tergali e non sui fronti principali;
  - l'installazione di pannelli solari e di pannelli fotovoltaici non è ammessa salvo che integrata o aderente alla copertura del fabbricato;
  - le pavimentazioni esterne dei resedi e delle terrazze aperte dovranno rispettare le caratteristiche delle preesistenze e comunque essere realizzati sempre con materiali e tipologie costruttive tradizionali;
  - in caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse

unità immobiliari residenziali inferiori a 40 mq. di SU.

- Per tutti i fabbricati presenti nelle zone A, per cui si intenda realizzare cappotti perimetrali per l'efficientamento energetico, dovrà essere effettuata l'analisi progettuale di cui al comma 2 dell'art.29.4 estesa ai fabbricati limitrofi a quello oggetto di intervento.<sup>63</sup>

*Art.41.1.1 – Tessuto di impianto Storico – SOTTOZONA “A1.”*

1. I tessuti storici A1 individuano il nucleo originario del capoluogo, e delle frazioni di tutto il territorio comunale di Reggello.

2. Nelle zone A1 valgono le seguenti specifiche disposizioni:

- sono ammesse tutte le destinazioni d'uso delle zone A di cui all'art.41.1 se compatibili con i caratteri degli edifici e dei tessuti edilizi che le costituiscono; sono inoltre ammesse, ove preesistenti, attività produttive purché compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale;

- sugli edifici classificati **E.R.V.**, **E.Va.** e **E.E.V.** e sugli edifici non censiti e presenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III, delle presenti norme; su tali immobili non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti.

- sugli edifici non classificati esistenti al 1954, su quelli classificati **E.S.V.** e su quelli indicati all'art.28 comma 4, valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su tali immobili, oltre ad interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, sono ammessi:

- interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. Dette ricostruzioni non possono superare le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti.
- ampliamenti volumetrici, anche contestuali alla demolizione e ricostruzione, nei limiti di mq 35 di SE per unità abitativa e comunque fino al 20% della SE esistente, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e del tessuto;
- per gli edifici di scarso valore (**E.S.V.**) di cui all'ELENCO D per i quali non sia possibile diverso utilizzo o ristrutturazione edilizia è ammessa la sostituzione edilizia, anche con cambio di destinazione di uso. L'edificio ricostruito dovrà mantenere la volumetria massima dell'edificio demolito. L'intervento dovrà essere ricostruito con regole formali e con materiali che garantiscano un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. L'altezza massima non potrà essere superiore a 7 m.

---

<sup>63</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

- le aree scoperte di pertinenza degli edifici non possono essere alterate in presenza di elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale;
  - gli interventi pertinenziali non sono ammessi se non finalizzati al riordino ed alla riqualificazione delle pertinenze esistenti: in tali casi, se compatibile con i caratteri dell'edificio e del contesto, può essere ammessa la demolizione e ricostruzione dei manufatti privi di valore con contestuale ampliamento degli stessi fino a 10 mq di SE;
  - la realizzazione di posti auto scoperti o interrati è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto;
  - gli ampliamenti non possono portare alla realizzazione di corpi di fabbrica di altezza superiore a quella degli edifici preesistenti o circostanti, se superiore, e sono ammessi fino ad un IC del 50%. Gli edifici pertinenziali non possono di norma superare un piano di altezza; altezze superiori sono ammesse solo se preesistenti.
3. Per i centri storici il Piano Operativo, in conformità alle disposizioni della LR 65/2014, individua specifici ambiti di pertinenza paesaggistica di cui al successivo articolo 46.
4. Per tutti i fabbricati presenti

*Art.41.1.2 – Ville , complessi edilizi e fabbricati di valore storico testimoniale– SOTTOZONA “A2”*

1. Sono i complessi edilizi, edifici, ville, parchi e giardini, chiese ed altri edifici esterni ai centri storici, che, con riferimento alla rispettiva tipologia, presentano distinte e rilevanti peculiarità storiche, artistiche, architettoniche e paesaggistiche.
2. Nelle zone A2 valgono le seguenti specifiche disposizioni:
  - sono ammesse tutte le destinazioni d'uso delle zone A di cui all'art.41.1 se compatibili con i caratteri degli edifici e dei tessuti edilizi che le costituiscono; sono inoltre ammesse, ove preesistenti, attività produttive purché compatibili con la residenza e con il contesto insediativo ed ambientale;
  - sugli edifici classificati **E.R.V.**, **E.Va.** e **E.E.V.** e sugli edifici non censiti e presenti al 1954 valgono le indicazioni contenute nel Titolo III, delle presenti norme; su tali immobili non sono ammessi ampliamenti volumetrici se non per interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti **e per la realizzazione di fabbricati pertinenziali totalmente interrati per una SE massima di 40 mq.**<sup>64</sup>
  - sugli edifici non classificati esistenti al 1954, su quelli classificati **E.S.V.** e su quelli indicati all'art.28 comma 4 (valore nullo), valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su tali immobili, oltre ad interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, sono ammessi:
    - interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla

---

<sup>64</sup> Modificato a seguito dell'accogliamento dell'osservazione n.158

## **Piano Operativo**

---

c) commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato per il settore alimentare ed alle medie strutture di vendita fino a 400 mq. di superficie di vendita per il settore non alimentare.

d) direzionali

e) artigianali di servizio e attività commerciali connesse

f) artigianali produttive ad esclusione delle attività nocive ed inquinanti

g) pubbliche o di interesse pubblico.

h) centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie, Chiese ed altri edifici per servizi religiosi

4. Gli usi non residenziali sono consentiti solo se compatibili con la funzione abitativa, ovvero quando non generano inquinamenti, non recano molestia alle residenze e non contrastano con le indicazioni del Regolamento edilizio.

### PRESCRIZIONI GENERALI

5. In tutte le sottozone del presente articolo, in caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 50 mq. di SU.

### SOTTOZONE

6. Le zone di tipo B si suddividono nelle seguenti sottozone:

B0 : Tessuto di completamento

B1 : Tessuto consolidato

B2 : Tessuto consolidato pianificato

#### *Art.41.2.1 – Tessuto di completamento: B0*

Tali zone individuano:

a) tessuti edilizi, anche di recente formazione, caratterizzate da espansioni urbane prevalentemente residenziali, sia del capoluogo sia delle frazioni, fondata dalla presenza di isolati aperti con edifici isolati sul lotto e da tessuti puntiformi. Tali tessuti comprendono porzioni di aree libere dalla edificazione, suscettibili al completamento edilizio.

### DESTINAZIONI D'USO

1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B con le seguenti prescrizioni:

a) le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra o ai piani seminterrati qualora si rispettino i requisiti igienico sanitari di riferimento;

b) non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione senza opere edilizie. Non sono considerati insediamenti produttivi le attività artigianali di servizio anche ai fini degli ampliamenti ammissibili di cui al successivo punto;

c) sono consentite le sistemazioni delle aree pertinenziali con parcheggi o piccoli piazzali possibilmente inerbiti e comunque permeabili;

d) le destinazioni artigianali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra o ai piani seminterrati qualora si rispettino i requisiti igienico sanitari di riferimento;

### MODALITA' D'INTERVENTO

2. In tale sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

-interventi una tantum di cui al successivo art. 41.2.3

-interventi parametrati di cui al successivo comma 3

Gli interventi di cui sopra sono cumulabili

3. Interventi parametrati- Sono ammessi interventi di nuova costruzione finalizzata alla realizzazione di fabbricati con destinazione d'uso esclusivamente residenziale aventi un lotto urbanistico di riferimento libero di almeno 600 mq di superficie fondiaria, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

Sottozona	IF (SE/SF)	IC max	H max
BO	0.45mq/mq	50%	7.0 ml.

4. Gli interventi realizzati secondo i parametri di zona suddetti non possono generare più di due unità immobiliari residenziali, rispetto a quelli esistenti alla data di approvazione del Piano Operativo e non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti nei 5 anni successivi alla data di abitabilità. Nel caso di realizzazione di interventi sulla base degli **interventi indici** parametrati dovranno essere verificati **oltre ai solo i** parcheggi di tipo P2 **anche quelli di tipo P1** di cui all'art. **16 21<sup>65</sup>** delle presenti NTA.

5. In caso di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica dovranno essere rispettati i parametri previsti al comma 3

6. Gli interventi parametrati di cui al comma 3 devono essere conteggiati nell'ambito del dimensionamento dell'UTOE di riferimento, secondo le disposizioni indicate nell'Allegato D alle presenti norme.

#### *Art.41.2.2 – Tessuto consolidato : B1*

Tali zone individuano:

- a) tessuti edilizi, anche di recente formazione, caratterizzate da espansioni urbane prevalentemente residenziali, sia del capoluogo sia delle frazioni, che denotano una sostanziale saturazione edilizia.

#### DESTINAZIONI D'USO

1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B con le seguenti prescrizioni:

- a)le destinazioni commerciali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra o ai piani seminterrati qualora si rispettino i requisiti igienico sanitari di riferimento;
- b)non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione senza opere edilizie. Non sono considerati insediamenti produttivi le attività artigianali di servizio anche ai fini degli ampliamenti ammissibili di cui al successivo punto.
- c) sono consentite le sistemazioni delle aree pertinenziali con parcheggi o piccoli piazzali possibilmente inerbiti e comunque permeabili.
- d) le destinazioni artigianali sono consentite solo ai locali siti ai piani terra o ai piani seminterrati qualora si rispettino i requisiti igienico sanitari di riferimento;

---

<sup>65</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

MODALITA' D'INTERVENTO

2. In tale sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

-interventi una tantum di cui al successivo art. 41.2.3

3. Non sono consenti nuovi interventi finalizzati alla realizzazione di fabbricati autonomi, salvo quelli previsti al successivo articolo 41.2.3

*Art.41.2.3 – Interventi una tantum ammessi sugli immobili ed aree ricadenti in B0 e B1*

1. Gli interventi una tantum sotto elencati, sono ammessi esclusivamente sugli edifici e le relative pertinenze **degli edifici** non classificati esistenti al 1954, su quelli classificati **E.S.V.** e su quelli indicati all'art.28 comma 4 (**scarso** valore **nullo**) :

a) Costruzione di autorimesse qualora non realizzabili all'interno della volumetria esistente nella misura massima di due posti macchina per una superficie netta non superiore a 30 mq per per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale ; tale superficie potrà essere dislocata anche in posizione distaccata dal fabbricato principale, ma comunque ad esso prossima. Il titolo abilitativo è subordinato alle seguenti condizioni:

- mantenimento delle autorimesse eventualmente esistenti: l'una tantum" riguarderà l'eliminazione della carenza rispetto all'esistente;

- altezza massima della nuova costruzione non superiore a ml. 2,40

- localizzazione defilata dal fronte principale ed, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti.

b) Rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile, anche con contestuale aumento di unità immobiliari, per edifici fino a due piani fuori terra. In tal caso l'altezza del fronte non potrà eccedere i 7 ml, mentre quella più alta non potrà eccedere i 10,50 m.

c) Riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica secondari e delle costruzioni accessorie esistenti nell'area di pertinenza. Nel rispetto delle norme del R.E., con riferimento alle distanze dai confini e fra gli edifici, è ammessa la riorganizzazione planivolumetrica delle SE esistenti, anche con demolizione e ricostruzione delle stesse, che dovranno preferibilmente essere accorpate all'edificio principale in modo tale che l'aspetto finale dell'edificio sia unitario dal punto di vista architettonico; a tal fine saranno consentiti modesti incrementi delle volumetrie esistenti dei corpi secondari fino ad un massimo del 10% a condizione che sia verificato complessivamente la dotazione di parcheggio P2 sull'area d'intervento secondo i disposti delle NTA.

d) Ampliamenti del corpo di fabbrica principale, non assimilabili alla sopraelevazione, delle singole unità **abitative immobiliari**<sup>66</sup> preesistenti alla data di approvazione della presente normativa secondo i seguenti limiti massimi:

- per alloggi di superficie utile inferiore ai 100 mq aumento della SE di 40 mq;

- per alloggi con superficie utile compresa fra i 100 mq e 120 mq aumento della SE di 30 mq;

- per alloggi con superficie utile compresa fra 120 mq e 140 mq aumento della SE di 20 mq.

**Se l'ampliamento, di cui ai precedenti punti, è finalizzato alla realizzazione di locali pertinenziali accessori alla residenza (lavanderia, centrale termica, cantina) può essere realizzato anche come**

---

<sup>66</sup> Modificato a seguito dell'accogliamento dell'osservazione n.158

nuovo corpo di fabbrica dislocato anche in posizione distaccata dal fabbricato principale, ma comunque nell'ambito del resede dell'immobile.<sup>67</sup>

- In ogni caso sono consentiti interventi edilizi di ampliamento di ciascuna unità immobiliare fino al massimo del 20 per cento della SE esistente alla data di adozione del PO e legittimata da titoli abilitativi, comunque fino ad un massimo complessivo per l'intero edificio di 70 mq. di SE; detti interventi possono essere realizzati solo su edifici abitativi aventi alla data di adozione del PO le seguenti caratteristiche:

- a) edificio unifamiliare esteso da terra a tetto;
- b) edificio bifamiliare ;
- c) edificio diverso da quelli di cui alla lettera a) e b), di SE non superiore a 350 mq.

Detti interventi sono realizzati in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati ed in presenza di tutte le seguenti condizioni:

- a) gli edifici , siano comunque dotati di approvvigionamento idropotabile e siano dotati di idonei sistemi di smaltimento delle acque reflue, secondo quanto previsto dalla vigente normativa;
- b) gli edifici siano collocati in aree esterne agli ambiti dichiarati a pericolosità idraulica molto elevata e a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata;
- e) Sopraelevazione degli edifici composti di un solo piano fuori terra al fine di un nuovo piano abitabile. L'intervento è ammesso alle seguenti condizioni:
  - il rialzamento è ammesso limitatamente sul perimetro del corpo principale senza interessare strutture secondarie per un'altezza massima di 7 ml.
  - nel caso di edifici a schiera, dovrà essere mantenuta la matrice principale della schiera stessa,
  - l'intervento non può comportare più di una unità immobiliare aggiuntiva maggiore di 140 mq di SE.
  - l'altezza può essere incrementata sino al limite massimo indicato nelle singole sottozone nelle tabelle descrittive di riferimento.
- f) Realizzazione di ampliamenti della SE nell'ordine del 30% da destinare a porticato, loggiato o tettoia, comprensivi della parte non rientrante nella definizione di SE.
- g) per i locali a destinazione produttiva artigianale, presenti nelle zone B0 e B1 sono ammessi gli interventi di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia con un incremento massimo del 20 per cento della SE alla data di adozione del PO. Tali interventi sono realizzati in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati. La destinazione d'uso degli edifici sui quali sono stati realizzati gli interventi di cui al presente articolo non può essere modificata per dieci anni che decorrono dalla data di ultimazione dei lavori comunicata ai sensi dell' articolo 149 della l.r. 65/2014. **Tale impegno è assunto mediante atto unilaterale d'obbligo.**<sup>68</sup>
- h) E' ammesso il cambio di destinazione d'uso dei garages, fatto salvo la verifica dei requisiti previsti dalla legge 122/89. Non è consentito il cambio d'uso per i garages realizzati ai sensi della predetta legge in deroga ai parametri urbanistici.

---

<sup>67</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

<sup>68</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

2. Modalità e condizione di attuazione degli interventi - Per poter usufruire delle integrazioni planivolumetriche ammesse nei commi precedenti, dovrà essere presentato un progetto generale esteso all'intera unità edilizia ed all'area ad essa pertinente nel quale sia documentato lo stato dei diversi manufatti esistenti e la loro consistenza (superfici e volume), le proposte progettuali di riorganizzazione planivolumetrica complessiva delle volumetrie esistenti e delle integrazioni ammesse ed infine il progetto definitivo dello stato modificato comprendente le parti costruite e le sistemazioni esterne. Il progetto approvato potrà eventualmente essere realizzato in stralci funzionali purché individuati in fase di progettazione generale dell'intervento.

*Art.41.2.4 – Tessuto consolidato pianificato: B2*

Tali zone individuano:

- a) tessuti consolidati urbani prevalentemente residenziali risultanti da interventi di espansione e/o di riqualificazione insediativa attuati **o parzialmente attuati**<sup>69</sup>, sulla base di piani attuativi e di altri strumenti attuativi quali i progetti unitari e gli interventi diretti convenzionati finalizzati ad una trasformazione urbanistica ed edilizia verso la prevalente destinazione residenziale.

DESTINAZIONI D'USO

1. Sono consentite le destinazioni d'uso previste dai piani attuativi. **Sono ammesse destinazioni d'uso diverse o in misura diversa rispetto a quelle previste dall'originario Piano Attuativo esclusivamente tramite apposita deliberazione da parte della Giunta Comunale.**<sup>70</sup>

MODALITA' D'INTERVENTO

2. Sugli edifici sono ammessi gli interventi in ampliamento planivolumetrico del corpo di fabbrica principale di edifici ad uso residenziale, conseguenti all'ampliamento delle singole unità immobiliari esistenti alla data di approvazione della presente normativa nei limiti del 10% della SE esistente.

**3. Per gli edifici esistenti ancora da completare, sono ammessi gli interventi previsti dall'originario Piano Attuativo finalizzati al completamento del fabbricato o dei fabbricati, a condizione che eventuali opere di urbanizzazione originariamente previste e ancora non concluse siano terminate e cedute alla pubblica amministrazione.**<sup>71</sup>

**Art.41.3 - Aree a prevalente destinazione produttivo-commerciale – D**

1. Le aree produttive identificano i tessuti urbani e gli insediamenti a prevalente destinazione produttiva, industriale, artigianale e commerciale.

2. Le aree produttive, in relazione alla localizzazione, alle caratteristiche ed alle destinazioni d'uso degli insediamenti, si articolano in:

D1.1 : Tessuto a destinazione produttiva-artigianale

---

<sup>69</sup> Modificato a seguito dell'osservazione n.158

<sup>70</sup> Modificato a seguito delle osservazioni n.27 e 158

<sup>71</sup> Modificato a seguito dell'osservazione n.158

### MODALITA' D'INTERVENTO

3. Nei Tessuti D2.2 sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica, fatte salve le specifiche disposizioni relative agli edifici esistenti al 1954, ancorchè non classificati,
- cambio di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti verso la destinazione commerciale anche al 100%
- interventi di addizione volumetrica o di sostituzione edilizia con un incremento massimo del 20% della SE esistente alla data di adozione del PO. Tali interventi sono realizzati in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati. La destinazione d'uso degli edifici sui quali sono stati realizzati gli interventi di cui al presente articolo non può essere modificata per dieci anni che decorrono dalla data di ultimazione dei lavori comunicata ai sensi dell' articolo 149 della l.r. 65/2014.

Tali ampliamenti saranno regolati con le seguenti modalità:

- tramite intervento diretto con Segnalazione Certificata di Inizio Attività o altro titolo abilitativo in caso l'intervento di ampliamento si riferisca esclusivamente ad un singolo fabbricato;
- tramite Piano Attuativo quando gli interventi siano riferiti a più fabbricati o all'intero complesso posto in area D2.2

#### *Art.41.3.5 – Aree per il deposito di materiali ed attività produttive all'aperto: D3*

1. Sono aree destinate al deposito di materiali vari, quali materiali e attrezzature per l'edilizia, cernita e commercializzazione di inerti e materiali edili, deposito e rimessaggio di autovetture e affini, attrezzature per campeggio e materiali simili.

2. Per gli insediamenti D3 valgono le seguenti disposizioni:

- gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono assoggettati a permesso di costruire, salvo diverse disposizioni del Regolamento Edilizio.

– la domanda per il permesso di costruire deve essere corredata da un progetto comprendente l'individuazione degli accessi, della viabilità interna, dei piazzali, delle aree destinate a parcheggio nella misura minima di cui ai successivi indici, i sistemi di scarico delle acque piovane.

3. Le aree adibite a deposito di materiali da costruzione, inerti, materiali di riciclo e simili dovranno essere schermate verso l'esterno con barriere vegetali. E' facoltà dell' Ufficio competente richiedere la schermatura arborea anche per altri tipi di impianti e depositi.

4. In queste zone ferme restando le prescrizioni per l'utilizzo del suolo e la schermatura di cui ai precedenti commi è possibile realizzare edifici di servizio e tettoie nel rispetto dei seguenti indici:

- Indice di copertura IC 10% con un massimo di 300 mq di superficie coperta
- Altezza massima 5 mt. fuori terra.
- Parcheggi privati 50 mq./100 mq. di superficie coperta

**5. In queste zone sono ammessi gli interventi previsti dall'art.38.5.1 "Zone Ae1"<sup>72</sup>**

---

<sup>72</sup> Modificato a seguito dell' osservazione n.112

## **Art.42. Il territorio urbanizzato suscettibile di trasformazione degli assetti insediativi**

1. Esso è costituito da:

- Progetti Norma indicati nelle tavole grafiche e disciplinati negli articoli seguenti o nell'Allegato B e suddivisi in :

- ID n° : Interventi Diretti
- PUC n° : Progetti Unitari Convenzionati
- AT n° : Aree di Trasformazione a prevalente destinazione residenziale
- RQ n° : Aree di riqualificazione urbanistica
- OP n° : Progetto di opera pubblica
- PAc n° : Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione
- LL n° : Lotti liberi originati da Piani Attuativi o da interventi diretti convenzionati parzialmente attuati <sup>73</sup>

2. Per tutti gli interventi di cui al comma 1 e disciplinati nell' Allegato B e valgono esclusivamente i parametri e le prescrizioni ivi riportate. Le indicazioni progettuali riportate nelle Schede Norma di cui sopra, prevalgono anche sulle categorie di intervento dei fabbricati esistenti schedati all'Allegato A delle presenti NTA.

3. Per i fabbricati esistenti all'interno dei Progetti Norma sono ammessi, senza l'attivazione delle previsioni contenute nelle Schede, esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art.26 delle presenti NTA.

### **Art.42.1 - Progetti Norma**

#### *Art.42.1.1 – Interventi Diretti: ID*

1. Tali zone individuano:

- a) i lotti liberi dove in base al P.O. è ammessa l'edificazione di nuove unità edilizie secondo i parametri dimensionali e le tipologie indicate nell'apposito elenco allegato alle presenti Norme allegato "B".

#### DESTINAZIONI DI USO

2. Sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B. Le destinazioni d'uso indicate nella Scheda Norma potranno essere esclusivamente, residenziali, produttive e commerciali.

#### MODALITA' DI INTERVENTO

3. In queste zone le previsioni del P.O. si attuano di norma per intervento diretto.

4. Ciascuna zona classificata ID è individuata con un numero che consente di individuare i parametri dimensionali e gli eventuali vincoli tipologici nell'allegato "B".

5. Nei lotti dove nelle schede di cui all'allegato "B", a destinazione residenziale, non è prescritta la

---

<sup>73</sup> Modificato a seguito dell'accogliamento dell'osservazione n.158

tipologia, non sono ammesse unità abitative immobiliari,<sup>74</sup> con superficie utile lorda inferiore ai 65 mq.

6. Qualora il lotto edificabile insista su più proprietà, le volumetrie edificabili ammesse dal piano sono ripartite fra le singole proprietà in misura proporzionata alle relative superfici fondiarie inserite nel singolo lotto, salvo diversi accordi fra i proprietari. **In ogni caso deve essere garantito l'intervento minimo realizzabile di 115 mq di SE.**<sup>75</sup>

#### *Art.42.1.2 – Progetti Unitari Convenzionati: PUC*

1. Tali zone individuano:

a) Aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria e le previsioni che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento. In queste aree sono individuati lotti liberi dove in base al P.O. è ammessa l'edificazione di nuove unità edilizie secondo i parametri dimensionali e le tipologie indicate negli appositi elenchi dell'allegato alle presenti Norme allegato "B".

#### DESTINAZIONI DI USO

2. Sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B.

#### MODALITA' DI INTERVENTO

3. In queste zone, per le quali si applica l'art.121 della L.R.65/2014, le previsioni del P.O. sono sempre subordinate alla stipula di una convenzione, finalizzata alla realizzazione e cessione di opere pubbliche, e secondo le modalità di cui al successivo punto.

4. Ciascuna zona classificata PUC è individuata con un numero che consente di individuare i parametri dimensionali e gli eventuali vincoli tipologici nell'Allegato B.

5. Qualora il lotto edificabile insista su più proprietà, le volumetrie edificabili ammesse dal piano sono ripartite fra le singole proprietà in misura proporzionata alle relative superfici fondiarie inserite nel singolo lotto, salvo diversi accordi fra i proprietari. **In ogni caso deve essere garantito l'intervento minimo realizzabile di 115 mq di SE.**<sup>76</sup>

6. Nei lotti PUC appositamente perimetrati sulle tavole del P.O., contestualmente alla presentazione della prima domanda di permesso a costruire, deve essere presentato un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione generale di tutta l'area che, una volta approvato dalla Giunta Comunale costituirà la base per la convenzione da stipularsi fra i titolari della proprietà dell'intera area e l'Amministrazione Comunale. Nel caso che il lotto edificabile insista su più proprietà, è ammessa la presentazione del primo Permesso a Costruire anche per una singola proprietà, a condizione che vengano eseguite tutte le opere di urbanizzazione previste in cartografia. E' ammessa comunque la realizzazione anche del solo

---

<sup>74</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

<sup>75</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

<sup>76</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

comparto funzionale corrispondente almeno al 50% dell'intera superficie territoriale.

7. Nella Convenzione dovranno essere contenuti i seguenti elementi fondamentali:

- a) il progetto esecutivo delle opere con il computo metrico estimativo delle medesime;
- b) l'impegno e cessione delle opere e dell'area entro il termine di validità del permesso, con l'assunzione di tutti gli oneri connessi al passaggio di proprietà a favore del Comune;
- c) polizza fidejussoria a prima richiesta e senza condizioni di importo idoneo a garantire l'adempimento degli obblighi;
- d) eventuali specifiche misure perequative, finalizzate alla realizzazione opere pubbliche anche all'esterno del perimetro dell'area oggetto di intervento.

8. Per la realizzazione delle opere suddette, il titolare del permesso di costruire avrà diritto allo scomputo degli oneri connessi fino al raggiungimento dell'importo delle opere. Qualora il costo delle suddette opere sia superiore agli oneri del permesso, il titolare avrà comunque l'onere di realizzare l'intera opera.

9. Le opere di urbanizzazione da realizzare sono indicate nelle schede progettuali di cui all'allegato B, nei casi in cui la perimetrazione non comprenda tutta l'opera di urbanizzazione primaria, il titolare dovrà realizzare solo quella contenuta all'interno di tale perimetro, è tuttavia facoltà dell'A.C. richiedere la realizzazione anche di opere esterne al perimetro dell'intervento edilizio convenzionato individuato sulle tavole del P.O. e nell'apposito elenco allegato alle presenti Norme ~~Allegati B~~ **Allegato E – Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio. Le eventuali opere di urbanizzazione esterne al comparto dovranno essere nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale.**<sup>77</sup>

10. Lo schema progettuale individuato nelle schede progettuali di cui all'Allegato B, è da considerarsi di carattere indicativo e pertanto non vincolante in sede di progetto degli interventi, salvo specifiche prescrizioni nelle relative schede. Sono da ritenersi vincolanti le superfici dei parametri urbanistici assegnati che potranno essere modificati solo nella misura massima del 5%.

*Art.42.1.3 - Aree di Trasformazione a prevalente destinazione residenziale: AT*

#### CARATTERI GENERALI

1. Le porzioni di territorio, alle quali il P.O. assegna un ruolo rilevante nei processi di trasformazione, sono articolate in "aree di trasformazione" disciplinate con apposite schede norma.

2. Ogni "area di trasformazione" è individuata nelle tavole della "disciplina del suolo" con apposito numero che rinvia alla corrispondente scheda norma di cui agli Allegati B e C. Attraverso le schede norma, il P.O. detta prescrizioni ed indicazioni atte a definire gli obiettivi edilizi ed urbanistici delle aree di trasformazione e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.

3. La scheda norma è il risultato di una progettazione urbanistica che, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche delle aree oggetto di intervento, mira a completare il disegno dei tessuti edilizi esistenti, considerando in via prioritaria le esigenze di carattere pubblico.

4. Le schede norma classificate con AT-R e perimetrare con apposito segno grafico, prevedono specifiche misure relative alla rigenerazione urbana la cui disciplina è definita al successivo

---

<sup>77</sup> Modificato a seguito dell'accogliamento dell'osservazione n.158

art.42.2.

#### DESTINAZIONI DI USO

5. Sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui agli Allegati B e C. Le destinazioni d'uso indicate nella Scheda Norma potranno essere esclusivamente, residenziali , produttive , turistiche e attrezzature di servizio.<sup>78</sup>

#### MODALITA' DI INTERVENTO

6. Le "area di trasformazione" sono costituite da una superficie fondiaria (data dalla superficie del sedime dell'edificio e dal relativo resede di pertinenza) e da una superficie, da cedere gratuitamente al Comune, destinata alla realizzazione della viabilità e dei servizi urbani necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dalla nuova edificazione e dal fabbisogno pregresso interno ai tessuti circostanti; la quantità e l'ubicazione delle suddette superfici sono stabilite nella corrispondente scheda norma.

7. Le "aree di trasformazione" si attuano mediante piano attuativo.

8. Le "aree di trasformazione" devono rispettare gli elementi prescrittivi contenute negli stesse.

9. L'attuazione delle aree di trasformazione per sub-comparti è ammessa solo se espressamente indicato nelle scheda norma.

10. Le opere di urbanizzazione da realizzare sono indicate nelle schede progettuali di cui all'allegato B, nei casi in cui la perimetrazione non comprenda tutta l'opera di urbanizzazione primaria, il titolare dovrà realizzare solo quella contenuta all'interno di tale perimetro, è tuttavia facoltà dell'A.C. richiedere la realizzazione anche di opere esterne al perimetro dell'intervento edilizio convenzionato individuato sulle tavole del P.O. e nell'apposito elenco allegato alle presenti Norme Allegato E – *Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio*. Le eventuali opere di urbanizzazione esterne al comparto dovranno essere nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale e dovranno avere superfici e consistenze tali da soddisfare i minimi previsti dal D.M. n.1444/68. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di monetizzare in sede di convenzione le aree a verde pubblico o una parte di esse in luogo della loro realizzazione.<sup>79</sup>

*Art.42.1.4 - Aree di Riqualificazione urbanistica: RQ*

#### CARATTERI GENERALI

1. Corrispondono alle zone del tessuto insediativo interessate da edificazione concentrata in stato di abbandono o di sottoutilizzo e di fabbricati incongrui posti nel territorio aperto. In queste zone è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo, che si attuerà mediante Piani Attuativi previsti dalla legge secondo le prescrizioni delle schede dell'allegato "B".

2. Le schede norma classificate con RQ-R e perimetrare con apposito segno grafico, prevedono specifiche misure relative alla rigenerazione urbana la cui disciplina è definita al successivo art.42.2.

---

<sup>78</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

<sup>79</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

DESTINAZIONI DI USO

3. Sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B. Le destinazioni d'uso indicate nella Scheda Norma potranno essere esclusivamente, residenziali, produttive e turistiche

MODALITA' DI INTERVENTO

4. L'indicazione numerica, individua i singoli comparti di recupero RQ, e le schede di cui all'allegato "B" definiscono i parametri urbanistici riferiti alle singole aree edificabili, la tipologia edilizia, gli spazi pubblici relativi agli standard urbanistici e le varie prescrizioni.

*Art.42.1.5 – Progetto di Opera Pubblica: OP*

CARATTERI GENERALI

1. Corrispondono alle zone del tessuto insediativo interessate alla previsione di opere pubbliche preordinate all'esproprio, che per la loro complessità necessitano di una specifica scheda norma.

DESTINAZIONI DI USO

2. Sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B e comunque sempre destinate per attrezzature di servizio pubbliche.

MODALITA' DI INTERVENTO

3. Gli interventi previsti nelle schede di cui all'allegato "B" sono sempre soggette a progetto di opera pubblica.

*Art.42.1.6 – Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione – PAc*

1. Sono aree già soggette a Piani Attuativi o a interventi diretti convenzionati, con i precedenti strumenti urbanistici e per le quali o sono ancora vigenti le relative convenzioni stipulate; oppure, a seguito di approvazione del Piano Attuativo, sono in fase di sottoscrizione le relative convenzioni.

2. In queste aree si attuano esclusivamente gli interventi previsti all'interno del Piano Attuativo con le modalità previste dalla convenzione.

3. Nel periodo di efficacia del piano attuativo sono ammesse varianti allo stesso Piano attuativo: esse saranno valutate con riferimento alla disciplina di settore vigente all'atto di approvazione del piano attuativo purché non in contrasto con la disciplina introdotta dalle presenti norme.

4. Alla scadenza della convenzione stipulata e/o alla conclusione delle opere con le relative attestazioni di abitabilità, le aree in oggetto assumeranno implicitamente lo zoning "B2". Nel caso in cui alla scadenza della convenzione, le opere ivi previste non siano realizzate, l'area in oggetto assume le caratteristiche delle aree non pianificate, pertanto dovrà essere attivata specifica procedura di variante per la definizione urbanistica della stessa.

*Art.42.1.7 – Lotti liberi originati da Piani Attuativi o da interventi diretti convenzionati parzialmente attuati – LL<sup>80</sup>*

CARATTERI GENERALI

1. Sono aree già soggette a Piani Attuativi o a interventi diretti convenzionati, con i precedenti strumenti urbanistici e sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione previste. In questi casi sono decaduti i Piani Attuativi, i permessi a costruire e le relative convenzioni e non è stata realizzata la totalità delle capacità edificatorie previste.
2. In queste aree si attuano le capacità edificatorie previsti dai precedenti Piani Attuativi o dai permessi a costruire convenzionati ormai scaduti.

DESTINAZIONI DI USO

3. Sono quelle indicate all'interno della Scheda Norma di cui all'Allegato B1. Le destinazioni d'uso indicate nella Scheda Norma potranno essere esclusivamente, residenziali o produttive.

MODALITA' DI INTERVENTO

4. L'indicazione numerica, individua i singoli comparti LL, e le schede di cui all'allegato "B1" definiscono i parametri urbanistici riferiti alle singole aree edificabili, la tipologia edilizia e le varie prescrizioni.

**Art.42.2 - Interventi di rigenerazione urbana**

1. Gli interventi di rigenerazione urbana interessano le aree, i tessuti urbani ed i fabbricati connotati da condizioni di degrado e che, per la localizzazione e le specifiche caratteristiche, costituiscono dei punti di criticità e di negativa discontinuità del sistema insediativo, pur avendo le potenzialità per divenire dei capisaldi del processo di trasformazione e rinnovamento della struttura urbana. Gli interventi di rigenerazione urbana sono pertanto finalizzati a promuovere il recupero, il riuso e la trasformazione fisica e funzionale di parti significative del tessuto urbano, mediante interventi di riordino urbanistico, di completamento e densificazione degli insediamenti e mediante la costituzione di forti connessioni urbane ed il potenziamento e la qualificazione degli spazi e delle attrezzature della città pubblica.

2. Il presente Piano Operativo promuove gli interventi di rigenerazione urbana e li disciplina con le seguenti modalità:

-individuazione con la sigla **R** per le aree di riqualificazione urbanistica **RQ** e per le aree di trasformazione **AT** come rappresentate nell'Allegato B;

-ammette specifiche premialità con appositi riferimenti nelle schede norma di cui all'Allegato B per interventi **PUC** e **AT**.

Gli ambiti di rigenerazione urbana devono rispettare in ogni caso le seguenti condizioni generali:

- gli incrementi di SE ed eventuali ulteriori premialità da collegare agli interventi non possono in ogni caso superare il 50% della SE assegnata all'intervento;
- destinazioni d'uso diverse da quelle previste dalla disciplina di zona sono ammesse solo previa variante al Piano Operativo;

---

<sup>80</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

- gli interventi devono prevedere un significativo incremento, quantitativo e qualitativo, degli spazi e delle attrezzature pubblici o di interesse pubblico;
  - agli interventi devono essere associati organici progetti di riordino delle aree pertinenziali e di riqualificazione dei margini urbani.
3. Gli interventi di rigenerazione urbana sono individuati come aree di atterraggio per il trasferimento dei volumi disciplinato al successivo art.42.2.1.

#### *Art.42.2.1 – Trasferimenti di volumi. Aree di decollo e di atterraggio*

1. Il trasferimento dei volumi è uno delle procedure individuate dal Piano Operativo per favorire la demolizioni e/o delocalizzazione di immobili di scarso valore o valore nullo, collocati in contesti impropri nonché per perseguire ed attuare l'obiettivo di una diffusa ed efficace riqualificazione delle aree degradate e di un ordinata trasformazione di luoghi di valore strategico per la struttura urbana.
2. Le modalità e le condizioni per il trasferimento dei volumi sono definite nelle Schede Norma di cui all'Allegato B.

#### *Aree di decollo*

3. Sono volumi ammessi al trasferimento nelle aree di atterraggio i volumi provenienti dai seguenti immobili ed aree:
- gli immobili da demolire o delocalizzare per la realizzazione di opere pubbliche,
  - gli immobili censiti nell'Allegato A che riportano apposito riferimento alla possibilità di essere demoliti e di cui può essere riutilizzata la volumetria nei comparti di atterraggio;
  - gli immobili realizzati dopo il 1954 (valore nullo) che pur non avendo apposita schedatura possono essere demoliti e di cui può essere riutilizzata la volumetria nei comparti di atterraggio, solo a seguito di apposita proposta degli aventi titolo che dovrà essere valutata da provvedimento della Giunta Comunale **sentito il parere della Commissione Edilizia**;<sup>81</sup>
  - gli immobili ricadenti in apposita scheda norma ID o RQ per la quale è previsto il decollo della volumetria;
  - gli immobili allo stato grezzo o non finito o comunque privi di agibilità per i quali sono decaduti i titoli abilitativi.

#### *Aree di atterraggio*

4. Sono aree di atterraggio dei volumi ammessi al trasferimento da immobili ed aree di decollo le aree seguenti:
- aree di trasformazione AT che riportano la lettera **R** e nella cui Scheda Norma è riportata la quota di SE di atterraggio;
  - aree di riqualificazione urbanistica RQ che riportano la lettera **R** e nella cui Scheda Norma è riportata la quota di SE di atterraggio;
  - Schede Norma PUC o AT che prevedono appositi riferimenti e quantificazioni in percentuale delle quote da assegnare alla rigenerazione urbana.

---

<sup>81</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

5. Sulle aree di atterraggio sopraindicate è ammesso localizzare i volumi provenienti da aree di decollo alle seguenti ulteriori condizioni:

- non possono essere superate le altezze massime previste nella scheda,
- le destinazioni d'uso dei volumi trasferiti devono essere fra quelle ammesse dalla specifica scheda.

#### *Disposizioni generali*

6. I volumi da trasferire sono assimilati ai crediti edilizi e sono pertanto commerciabili ai sensi della vigente normativa.

7. Il trasferimento dei volumi è ammesso solo per edifici legittimi ed esclusivamente nelle aree di decollo e di atterraggio indicate nelle schede norma di cui all'Allegato B.

8. Per il calcolo dei volumi da trasferire si utilizza il volume virtuale. Il volume, così calcolato, è incrementato o ridotto nella misura di seguito indicata in relazione alla destinazione d'uso, alla fattispecie della delocalizzazione, all'ubicazione dell'area di decollo e di atterraggio:

- volumi di edifici da demolire per la realizzazione di opere pubbliche: incremento 30%,
- volumi di edifici da delocalizzare da fasce di rispetto di corsi d'acqua pubblica e dai margini della viabilità pubblica : incremento 30~~0~~<sup>82</sup>%,
- volumi di edifici da trasferire dal territorio rurale al territorio urbanizzato: incremento 30%,
- volumi da trasferire da edifici a destinazione residenziale a edifici a destinazione residenziale: incremento 15%.

9. Il trasferimento di volumi nelle aree AT - R e RQ - R è assoggettato alla redazione dei piani attuativi, come indicato nelle relative schede norma.

10. Il Comune può con apposito regolamento, approvato dal Consiglio Comunale, disciplinare nel dettaglio ulteriori aspetti e modalità connesse al trasferimento dei volumi.

#### *Art.42.2.2 – Compensazione urbanistica e credito edilizio*

1. La compensazione urbanistica è un istituto che prevede l'attribuzione, nel rispetto delle previsioni del Piano Operativo, di facoltà edificatorie o di aree in permuta ai proprietari degli immobili sui quali, a seguito di accordo convenzionale tra il comune e l'avente titolo, sono realizzati interventi pubblici o di interesse pubblico. La compensazione urbanistica trova una pluralità di applicazioni nelle previsioni individuate dal Piano Operativo, ed in particolare negli interventi di trasformazione urbana di cui al presente Titolo I delle presenti norme. La disciplina di zona e le schede degli interventi contenute nell'Appendice 1 dettagliano, ove necessario, le procedure e le modalità di applicazione dei meccanismi compensativi.

2. Costituisce una specifica fattispecie della compensazione urbanistica il credito edilizio a cui corrisponde l'acquisizione di una facoltà edificatoria che può anche essere esercitata in un ambito diverso da quello individuato per la cessione delle aree destinate ad opere pubbliche di interesse pubblico o per la realizzazione delle stesse opere pubbliche. Il credito edilizio è finalizzato anche alla demolizione di fabbricati, di manufatti od opere incongrui rispetto al contesto e/o contrastanti con le previsioni degli strumenti urbanistici.

---

<sup>82</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazione n.142

3. Le facoltà edificatorie attribuite dal presente PO attraverso compensazione urbanistica e credito edilizio sono assoggettate alle seguenti condizioni:

- sono esercitabili solo dall'esterno del territorio urbanizzato verso l'interno del perimetro del territorio urbanizzato e non viceversa e sono sempre possibili per trasferimenti all'interno del territorio urbanizzato;
- sono esercitabili nelle aree ricomprese negli ambiti soggetti a piano attuativo nei quali sono previsti specificatamente interventi di rigenerazione urbana;
- sono soggette a decadenza quinquennale ai sensi dell'art.95 comma 9 della LR 65/2014.

**Art.42.2.3 – Compensazione Perequazione .<sup>83</sup> urbanistica e credito edilizio**

1. La perequazione territoriale è finalizzata a redistribuire e compensare i vantaggi e gli oneri sia di natura territoriale che ambientale derivanti dalle scelte effettuate con gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica.

2. Essa si applica in conformità alle disposizioni dell'art.102 della LR 65/2014.

#### **Art.43. Aree agricole interne al sistema insediativo : E0**

1. Sono le aree libere poste all'interno del territorio urbanizzato non interessate da previsioni di espansione e/o trasformazione in questo Piano Operativo.

2. Su tali aree, che nella generalità dei casi continuano a svolgere una marginale funzione agricola, si applica la L.R. 65/2014 ai fini della determinazione delle superfici aziendali. Sono ammessi gli interventi previsti all'art.33.3 delle presenti norme

3. Per gli edifici esistenti sono consentiti in relazione alla classificazione di valore, tutti gli interventi previsti dal Titolo III delle presenti norme.

#### **Art.44. Aree di verde privato : Vpr**

1. Sono le aree inedificate interne al perimetro del territorio urbanizzato di pertinenza di edifici esistenti o facenti parte di aree destinate alla trasformazione edilizia od urbanistica, che non risultano idonee all'edificazione e che devono essere mantenute a verde di uso privato. Le aree a verde privato sono rappresentate sulle tavole del PO con apposita campitura e con la sigla Vpr.

2. Le aree a verde privato sono inedificabili ed esse non concorrono alla determinazione della capacità edificatoria delle zone dove sono collocate. Nelle porzioni di dette aree non occupate da piante di alto fusto e da verde ornamentale, fatte salve specifiche disposizioni della disciplina di zona, sono ammesse, oltre alle sistemazioni necessarie al loro utilizzo quali orti, giardini e simili, le seguenti in opere pertinenziali:

- realizzazione di parcheggi a raso di uso privato, di pertinenza o meno di edifici esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: la superficie del parcheggio non può eccedere il 35% della superficie dell'area; la porzione residua deve essere sistemata a verde con alberature di alto fusto,

---

<sup>83</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

## **CAPO 2 : Spazi, servizi ed infrastrutture della città pubblica**

### **Art.47. Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone F)**

1. Sono le parti del territorio edificato e non edificato destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, e pertanto assimilate alle zone F di cui all'art. 2 ed all'art.4 punto 5 del D.M. 1444/68.

2. Esse comprendono sia gli impianti esistenti che quelli di progetto come indicato sulle tavole del **R.U. P.O.**<sup>84</sup> e si suddividono in:

F1: Zone per l'istruzione prescolastica e d'obbligo

F2: Zone a verde pubblico e impianti sportivi

F3: Zone per servizi di interesse comune e generale

F4: Impianti tecnologici di interesse generale

F5: Impianti sportivi privati

F6: Piazze pubbliche

F7: Parco fluviale

#### **Art.47.1 - Zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo: F1**

1. Sono zone destinate alle attrezzature per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo **pubblica e privata**<sup>85</sup>: sulle tavole del **R.U. P.O.**<sup>86</sup> sono distinte in zone esistenti (F1.1) e di progetto (F1.2).

2. Esse sono: asilo nido, scuola materna, scuola elementare. Il mutamento della tipologia di scuola non costituisce variante al P.O.

3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, previo approvazione dei progetti da parte **dell' A.C. della Giunta Comunale**<sup>87</sup>, con l'osservanza delle normative tecniche statali e regionali vigenti per la realizzazione degli edifici e il regolare svolgimento delle attività previste. **Nel caso di realizzazione o gestione privata gli ampliamenti funzionali, ovvero i nuovi interventi, devono essere accompagnati da una convenzione da stipularsi con l'A.C., che recepisca il progetto, ne disciplini modalità e fasi attuative e vincoli il divieto di cambio d'uso almeno per 10 anni, decorrenti dal termine dei lavori di ogni intervento.**<sup>88</sup>

4. Per i nuovi interventi e/o gli adeguamenti ed ampliamenti, si deve tenere conto dell'inserimento architettonico paesaggistico e ambientale dell'opera e delle sistemazioni esterne relative all'area di pertinenza degli edifici.

---

<sup>84</sup> Modificato a seguito dell'accogliamento dell'osservazione n.158

<sup>85</sup> Modificato a seguito dell'accogliamento dell'osservazione n.158

<sup>86</sup> Modificato a seguito dell'accogliamento dell'osservazione n.158

<sup>87</sup> Modificato a seguito dell'accogliamento dell'osservazione n.158

<sup>88</sup> Modificato a seguito dell'accogliamento dell'osservazione n.158

### **Art.47.2 - Zone a verde pubblico e per impianti sportivi: F2**

1. Sono aree destinate a verde e spazio di incontro, per attività spontanee e del tempo libero ivi comprese attrezzature sportive di quartiere: sulle tavole del P.O, sono distinte in zone esistenti (F2.1), di progetto (F2.2). Con apposito simbolo sono individuate le aree che includono o prevedono impianti sportivi o aree attrezzate di gioco.
2. All'interno dell'aree a verde pubblico possono essere realizzati spazi attrezzati per il gioco, le attrezzature didattiche all'aperto, l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto o contenute attrezzature per la pratica sportiva di base, chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree;
3. Per gli impianti sportivi all'aperto 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 funzionali all'impianto sportivo. Tali strutture potranno avere parametri edilizi ed urbanistici definiti nel progetto dell'opera pubblica.
4. I servizi previsti dovranno essere realizzati prioritariamente dall'Amministrazione Comunale, e programmati attraverso gli atti del bilancio pluriennale del Comune, o comunque da soggetti pubblici. I servizi potranno essere realizzati e gestiti anche da soggetti privati, purché l'area non sia stata acquisita attraverso esproprio forzoso. I servizi sia di iniziativa pubblica che privata, qualora non specificato in dettaglio nelle schede normative di cui all'Allegato B, sono realizzati previo progetto e programma di utilizzazione approvati dal Consiglio Comunale. I servizi potranno comunque essere gestiti da privati, anche se realizzati dall'ente pubblico. Nel caso di attuazione e/ o gestione privata, sarà preliminarmente stipulata una convenzione con l'Amministrazione Comunale che recepisca il progetto e il programma di utilizzazione e definisca modalità, tempi d'attuazione e che obblighi i proprietari al mantenimento delle destinazioni d'uso delle strutture esistenti e di quelle da realizzare per almeno 10 anni dalla stipula della stessa.

### **Art.47.3 - Zone per servizi di interesse comune e generale: F3**

- 1 Sono zone destinate alla realizzazione di strutture per attività amministrative ed istituzionali, politico/sociali, culturali, religiose, ricreative, socio-sanitarie, per la difesa dell'ordine pubblico, sono individuate negli elaborati di piano con apposito simbolo e sono distinte in zone esistenti (F3.1), di progetto (F3.2).
2. Le attrezzature previste, possono essere realizzate anche da privati, ~~previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Pubblica competente, purché abbiano le medesime finalità e rispettino le stesse normative previste per le attrezzature pubbliche sia per le modalità di realizzazione che per l'uso.~~ tramite intervento diretto. Il progetto è approvato dalla Giunta Comunale e deve essere accompagnato da una convenzione da stipularsi con l'A.C.che recepisca il progetto, ne disciplini modalità e fasi attuative e vincoli il divieto di cambio d'uso almeno per 10 anni decorrenti dal termine dei lavori di ogni intervento.<sup>89</sup>
3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, che dovrà tenere conto, oltre che delle leggi statali e regionali, dell'inserimento architettonico e paesaggistico dell'opera.
4. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui al Titolo II capo II, compatibilmente con la

<sup>89</sup> Modificato a seguito dell'accogliamento dell'osservazione n.158

classificazione di valore degli immobili.

5. Sono ammessi ampliamenti a tantum degli edifici esistenti, fino ad un massimo di 600 mq di SE tramite ~~progetto di opera pubblica~~ **intervento diretto secondo le modalità di cui al precedente comma.**<sup>90</sup>

6. Tutti gli interventi **relativi ad attrezzature di progetto (F3.2)**<sup>91</sup> dovranno prevedere, qualora non definite nel piano, adeguate aree a parcheggio commisurate alle caratteristiche del servizio svolto.

#### **Art.47.4 - Impianti tecnologici di interesse generale - F4**

1. Le zone F4 includono le strutture e gli impianti per i servizi dell'acquedotto, depurazione, smaltimento rifiuti, approvvigionamento energetico e telecomunicazioni: sulle tavole del P.O. sono distinte in zone esistenti (F4.1), di progetto (F4.2) nonché con apposito simbolo le diverse tipologie di impianti.

2. Oltre a quelle indicate nelle tavole del P.O., possono essere individuate altre aree da destinare ad impianti tecnologici ed attrezzature di servizio la cui realizzazione si renda necessaria per comprovate esigenze e/o per disposizioni legislative.

3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da parte del Comune e/o espressione dei pareri richiesti dalla vigente legislazione in materia, con l'osservanza delle normative tecniche statali e regionali vigenti per la realizzazione degli edifici e degli impianti ed il regolare svolgimento delle attività previste.

4. Su gli edifici esistenti è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento previo adeguamento alle prescrizioni tecniche disposte dalle specifiche normative .

5. Per i nuovi interventi si deve tenere conto dell'inserimento architettonico paesaggistico e ambientale dell'opera.

##### *Art.47.4.1 – Realizzazione di nuove linee elettriche, costruzione di nuove cabine elettriche e ricettori di segnale radio-televisivo*

1. La realizzazione di nuove linee elettriche in sostituzione di linee non più idonee o obsolete dovrà essere seguita dalla demolizione di tutti i manufatti e elementi costituenti le vecchie linee, dal loro trasporto a discarica o deposito autorizzato e i luoghi dovranno essere perfettamente ripristinati.

2. Il tracciato di nuove linee elettriche dovrà essere attentamente progettato, dovrà possibilmente seguire o allinearsi a elementi e componenti l'organismo del territorio aperto quali: strade, muri a retta, ciglioni, fossi, filari alberati, ecc. ecc..

3. In adiacenza di complessi edilizi di cui agli articoli 28.2 e 28.2 delle presenti NTA, le linee elettriche dovranno essere interrate fino al punto di erogazione.

4. Le cabine elettriche in muratura, relative alle linee elettriche, dovranno essere opportunamente localizzate tramite un attento studio relativo all'impatto paesaggistico e ambientale. Non potranno

---

<sup>90</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

<sup>91</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

comunque essere localizzate su crinali o emergenze paesaggistiche, né in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale, né su vedute panoramiche o architettoniche.

5. In considerazione di campi magnetici che si determinano sia lungo le linee elettriche che intorno alle relative cabine, le nuove linee elettriche e cabine elettriche dovranno essere localizzate a debita distanza dagli insediamenti residenziali e comunque da insediamenti dove l'uomo soggiorna per lungo tempo. Dovranno altresì essere ubicate in modo da ridurre al minimo l'impatto ambientale e la visibilità, mettendo eventualmente a dimora alberature, essenze arbustive o altri accorgimenti per mitigare l'invasione dell'intervento. Qualora l'andamento del terreno lo consenta e comunque sempre all'interno delle Sottozone E1, E2, E3, E5 saranno obbligatorie soluzioni interrate o seminterrate, che non interrompano il reticolo drenante.

6. Le cabine elettriche dovranno essere realizzate secondo le seguenti tipologie:

A - Fuori terra: con manufatti prefabbricati di forme estremamente semplici e regolari, tinteggiate utilizzando tutte le gradazioni del verde, delle terre di Siena o delle ocre in modo da ottenere un colore che non risalti sulla vegetazione e sul territorio circostante.

B - Interrate o seminterrate: con manufatti prefabbricati o in muratura tradizionale in pietra a facciavista o mattoni a facciavista. I fronti di accesso e le eventuali porzioni di murature laterali su paramento murario in mattoni a facciavista, dovranno essere realizzate con mattoni con coloriture tendenti alle ocre o alle terre di Siena, escludendo il rosso vivo in modo da ottenere un colore che non risalti sulla vegetazione e sul territorio circostante.

7. Il Permesso per l'installazione di impianti per la telefonia mobile sarà rilasciata alle seguenti condizioni:

- i gestori che sono interessati all'installazione di impianti di trasmissione sul territorio comunale dovranno presentare entro il 31 gennaio di ogni anno all'Amministrazione Comunale un programma degli interventi da loro previsti;

- con riferimento all'art.3 comma 1° lettera a) della L.R. 6 aprile 2000 n.54, l'Amministrazione Comunale individuerà con apposita perimetrazione sullo strumento urbanistico generale le "aree sensibili" dove potrà essere vietata l'installazione di tali impianti; l'installazione è di norma vietata nei centri storici, nei centri urbani e su tutti gli immobili inseriti negli Elenchi degli edifici di valore ambientale o architettonico dal POC, salvo casi di interesse pubblico evidenziati con apposito atto dall'Amministrazione Comunale;

- tali impianti dovranno comunque essere installati su aree e/o edifici pubblici; in caso di materiale impossibilità o di indisponibilità di aree e/o edifici pubblici, si ammetteranno anche installazioni su aree e/o edifici privati;

- al fine di garantire l'ordinato sviluppo e la corretta localizzazione degli impianti, anche in relazione alla tutela del paesaggio e dell'ambiente, gli impianti saranno accorpati su un unico traliccio;

- il permesso relativo agli interventi previsti nel programma di cui sopra saranno rilasciate per ciascun impianto, previa presentazione di apposita richiesta di permesso di costruire, corredato degli elaborati prescritti dal presente regolamento; il progetto dovrà acquisire il preventivo parere della Commissione Edilizia<sup>92</sup> del Paesaggio e dell'ARPAT.

8. Per ogni fabbricato è ammessa l'installazione di un unico impianto per la ricezione del segnale

---

<sup>92</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

## **CAPO 3 : Le infrastrutture per la mobilità**

### **Art.48. Caratteri generali**

1. Il sistema infrastrutturale della mobilità nel Comune di Reggello, comprende le zone destinate alla viabilità carrabile, le aree ed i percorsi per le mobilità ciclopedonale, le aree a verde di arredo stradale ed i viali alberati.

### **Art.49. Zone destinate alla viabilità veicolare**

1. Le zone destinate alla viabilità comprendono le strade e i nodi stradali, le fasce di rispetto, i parcheggi pubblici e gli impianti di distribuzione carburanti.

#### Strade:

2. Negli elaborati grafici del P.O., sono individuati i nuovi tracciati e nodi stradali e quelli esistenti.

3. Per la viabilità di progetto i tracciati riportati sulle tavole del P.O. sono di massima e pertanto non vincolanti per il tracciato definitivo che sarà definito dal progetto esecutivo dell'opera, modifiche di lieve entità dei tracciati rientranti nella tolleranza di 5 ml. di scostamento da quanto indicato nelle tavole del POC non costituiscono variante allo stesso.

4. Tutte le nuove opere stradali e quelle di ristrutturazione dell'esistente, dovranno tendere a minimizzare i movimenti di terra e, in generale, a ridurre l'impatto visivo; le eventuali opere di sostegno e di riporto dovranno essere, ove possibile, realizzate con tecniche di bioingegneria; i muri a retta in cemento armato, dovranno essere rivestiti con pietrame locale.

#### Fasce di rispetto stradale:

5. Sono aree destinate alla tutela della viabilità esistente e di progetto sulle quali non è consentito la costruzione di edifici permanenti ed è ammessa soltanto la realizzazione, di attrezzature di servizio delle strade, di stazioni di rifornimento e di impianti di distribuzione di carburante di cui al successivo punto 4.

6. Fuori dei centri abitati sulle strade ove non sono indicate le fasce di rispetto le nuove costruzioni dovranno osservare la distanza minima prevista dal Codice della Strada.

7. All'interno dei centri abitati valgono le distanze minime di cui al Codice della Strada

8. Le zone di rispetto stradale, con destinazione diversa da quella agricola, dovranno per quanto possibile essere sistemate a verde ed alberate; in esse potranno essere realizzati parcheggi pubblici e di uso pubblico, piste pedonali e ciclabili, spazi a verde pubblico ed attrezzato.

#### Parcheggi pubblici o privati

9. Sono individuati con apposito simbolo nelle Tavole del P.O. ovvero prescritti dalle presenti norme ai fini della cessione delle aree per urbanizzazioni nell'ambito degli interventi ammessi nelle diverse zone, salvo quelli privati.

10. Nelle tavole del P.O. i parcheggi posti all'esterno del perimetro dei comparti urbanistici di progetto, sono distinti fra parcheggi esistenti (PP1), parcheggi di progetto (PP2) e , parcheggi privati pertinenziali (PP3) e parcheggi per la sosta camper (PP4).<sup>93</sup>

---

<sup>93</sup> Modificato a seguito dell'accogliamento dell'osservazione n.158

11. All'interno delle aree destinate a parcheggio PP1 e PP2 possono essere realizzati parcheggi interrati.

12. In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi, ad integrazione di quelli previsti come sopra, nelle aree di rispetto stradale.

13. Per la classificazione dei parcheggi e la relativa disciplina si applicano i criteri di cui all'art.15 delle presenti norme.

#### Impianti di distribuzione carburante

14. La realizzazione degli impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione è ammessa negli ambiti a destinazione produttiva, industriale e artigianale nonché, all'esterno dei sistemi insediativi, lungo le principali vie di comunicazione.

15. L'insediamento di tali impianti lungo le suddette vie di comunicazione dovrà comunque risultare compatibile sotto il profilo viabilistico e della sicurezza stradale e non dovrà interessare zone destinate a funzioni residenziali, turistico-ricettive.

16. In tali aree, oltre alle pompe di erogazione, possono essere realizzati locali per il lavaggio e/o ingrassaggio, locali per la vendita al dettaglio (entro il limite degli esercizi di vicinato), locali di ristoro, servizi igienici ed eventuali altri servizi accessori all'impianto così come previsto dalla vigente normativa di settore (LR. 28/2005 e relativo regolamento di attuazione). Tali servizi, dovranno in ogni caso prevedere idonee misure di separazione con altre attività.

17. L'ingresso e l'uscita dell'area di servizio debbono essere distinti e separati.

#### **Art.50. Viabilità e percorsi di interesse storico naturalista e mobilità ciclo-pedonale**

1. I percorsi storici e naturalistici sono le aree occupate da viabilità e sentieri indicate dal P.S. e nella cartografia di P.O. con apposita simbologia, che, nella quasi totalità, corrispondono allo stesso tracciato.

2. La rete viaria minore è quasi integralmente costituita dai tracciati storici e rappresenta la rete capillare delle relazioni.

3. Insieme ai canali e ai corsi d'acqua, alla morfologia, ai caFirenzeldi del sistema insediativo, rappresenta la struttura profonda del territorio, completata poi dalla vegetazione e dalle sistemazioni agrarie.

4. Per questo rappresentano una risorsa essenziale del territorio, e gli interventi edilizi e le scelte di governo sotto il profilo urbanistico devono puntare alla tutela e alla valorizzazione dei tracciati esistenti.

5. I percorsi storici sono costituiti della viabilità che, alle varie epoche storiche, è stata matrice di insediamenti, Possono essere individuati sia in ambito urbano che extraurbano.

6. Le funzioni possono essere diverse a seconda che siano collocate in ambito urbano od extraurbano: percorribilità della città, del territorio, collegamento degli insediamenti, accessibilità ai fondi agricoli. Oggi possono essere viste anche in funzione di un turismo di tipo culturale.

7. E' prescritta la permanenza e la non alterazione dei tracciati viari salvo opere di ampliamento per esigenze di viabilità (allargamenti delle carreggiate, innesti, realizzazione di aree sosta, ecc).

8. E' inoltre prescritta la conservazione dei filari alberati e delle alberature comunque presenti ai

lati delle strade, salvo la vegetazione infestante (Robinia pseudoacacia, Ailantus altissima, ecc.) .

9. In caso di sentieri è prescritta la conservazione, il restauro ed il ripristino di eventuali tratti in lastrico o in acciottolato e di tutte le opere e manufatti connessi (muri a retta in pietra, ecc.).

10. I percorsi naturalistici sono composti da tracciati interamente collocati in ambito extraurbano (es. percorsi di crinale o forestali). Consentono l'escursionismo naturalistico ed il trekking. All'interno dei boschi consentono la percorribilità da parte dei mezzi meccanici necessari per la selvicoltura.

11. E' prescritta la permanenza e la non alterazione dei tracciati viari salvo opere di ampliamento per esigenze di viabilità (allargamenti delle carreggiate, innesti, realizzazione di aree sosta, ecc).

12. I percorsi ciclo-pedonali sono destinati e/o riservati al movimento dei pedoni e delle biciclette e comprendono i percorsi ciclabili e pedonali e le piazze. Sono indicati nelle tavole del P.O. con funzione esclusiva o prevalente di distribuzione dei ciclisti e dei pedoni. La funzione pedonale e ciclabile delle strade e dei percorsi di questa categoria dovrà essere assicurata tramite opportune soluzioni di arredo nonché di accorgimenti segnaletici adeguati. E' facoltà dell'A.C. predisporre uno specifico progetto per il potenziamento dei percorsi pedonali e ciclabili.

13. Per tutta la viabilità esistente pubblica è istituito un corridoio infrastrutturale di 2,5 ml.su ambo i lati. Per tali aree deve essere intesa l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.<sup>94</sup>

#### **Art.51. Verde di arredo stradale e viali alberati**

1. Il verde di arredo stradale individua le aree sistemate a giardino, ad aiuole, a viali alberati e spazi di corredo generalmente collegate con la viabilità ed i parcheggi che non assolvono funzioni di attrezzature secondo quanto previsto dal D.M. 1444/68 art.3 lettera c, ma che hanno un ruolo significativo nell'immagine e nel decoro urbani e nella fruizione degli spazi e dei percorsi carrabili pedonali e ciclabili.

2.Nelle aree a verde stradale è ammessa la realizzazione di chioschi e strutture temporanee per l'esercizio di attività ambulanti. Tali interventi, qualora ne ricorra il caso, dovranno necessariamente essere preventivamente autorizzati dall'Ente gestore e proprietario della viabilità pubblica.

---

<sup>94</sup> Modificato a seguito dell'osservazione n.141 bis

**PARTE QUARTA: LE CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE – SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE – FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SIMICA – DISPOSIZIONI FINALI**

**TITOLO VI: NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE**  
**CAPO 1 - Le Fonti energetiche rinnovabili**

**Art.52. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili**

1. Per l'autorizzazione, la costruzione e l'esercizio di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili si richiamano, per quanto direttamente efficaci, i contenuti delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387.

2. Gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sono solari termici e fotovoltaici, eolici, a biomassa, a biogas.

3. Ai fini delle presenti Norme, essi sono definiti:

in base alla collocazione:

- fotovoltaici e solari termici integrati in quanto progettati unitariamente nella nuova edificazione o negli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica di

edifici e manufatti esistenti o comunque ammessi dalle presenti Norme;

- fotovoltaici e solari termici parzialmente integrati, in quanto collocati sulle coperture di edifici e di manufatti esistenti o comunque ammessi dalle presenti Norme;

- fotovoltaici e solari termici non integrati, in quanto collocati a terra;

in base alle finalità produttive:

- per autoconsumo, quando il soggetto che realizza l'impianto consuma in loco la maggior parte dell'energia che produce;

- per produzione di energia connessa o complementare ad attività agricola quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia ad integrazione del reddito agricolo, come meglio stabilito dalla normativa vigente in materia;

- per la vendita di energia, quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia prevalentemente per cederla alla rete elettrica nazionale.

Ai fini del presente articolo si ricorda che l'autoproduzione comporta l'utilizzo per usi propri non inferiore al 70% del totale di energia elettrica prodotta.

**Art.53. Impianti fotovoltaici e solari termici**

1. In riferimento a quanto disposto dall'art. 34 bis della disciplina del Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano paesaggistico regionale, e salvo quanto diversamente specificato nelle

regole per le zone e sottozone, e con esclusione degli edifici classificati **E.V.**<sup>95</sup>, **E.R.V.** e **E.V.A.**, sono sempre ammessi, su tutto il territorio comunale:

- impianti solari termici integrati sulle coperture di edifici e manufatti;
- impianti solari fotovoltaici, integrati o parzialmente integrati sulle coperture di edifici e manufatti, finalizzati all'autoconsumo, per uso domestico o per attività aziendale;

Nelle zone A sono ammessi esclusivamente impianti **“fotovoltaici invisibili”** realizzati mediante **utilizzo di coppi, con caratteri cromatici e materici tipici delle tradizioni costruttive locali e dei normali elementi laterizi, in cui le celle di silicio sono completamente inglobate nel corpo degli stessi.** fotovoltaici integrati nello spessore del manto di copertura. Tali impianti che potranno essere realizzati solo sulle falde tergalì del fabbricato e non prospicienti la viabilità pubblica, dovranno essere posti almeno a 1,5 ml dalla linea di gronda e coprire la superficie massima del 50% della falda interessata.<sup>96</sup>

2. La realizzazione di impianti fotovoltaici a terra è ammessa in conformità ai criteri localizzativi stabiliti dagli atti regionali emanati in attuazione delle Linee Guida nazionali di cui al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387.

3. L'impianti di produzione di energia elettrica mediante “centrali fotovoltaiche”, non sono ammessi su tutto il territorio comunale.

#### **Art.54. Impianti a biomasse**

1. In attesa del provvedimento regionale di indicazione delle aree escluse, così come indicato al punto 1.2 delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387, la pianificazione comunale assume carattere programmatico nel rispetto dei criteri di ragionevolezza, adeguatezza e proporzionalità.

2. In attesa di tali provvedimenti operano pertanto i seguenti criteri localizzativi.

3. Gli impianti a biomasse per produzione energetica nel territorio aperto, ad eccezione di quelli finalizzati all'autoproduzione ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, non sono ammessi.

#### **Art.55. Impianti eolici**

1. In attesa del provvedimento regionale di indicazione delle aree escluse, così come indicato al punto 1.2 delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387, la pianificazione comunale assume carattere programmatico nel rispetto dei criteri di ragionevolezza, adeguatezza e proporzionalità. In attesa di tali provvedimenti operano pertanto i seguenti criteri localizzativi.

2. Gli impianti eolici non destinati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali non sono ammessi.

---

<sup>95</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

<sup>96</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

predisporre idonea segnaletica informativa sulle modalità di utilizzo in caso di allerta meteo per rischio alluvioni da arancione a rosso emanato dal sistema di Protezione civile della Regione Toscana.

#### **Art.75. Aree per la realizzazione di interventi di riduzione del rischio idraulico**

1. Le aree individuate per la realizzazione di opere per la riduzione del rischio idraulico, sono destinate ad inondazione controllata attraverso la gestione delle opere di regolazione da parte del soggetto competente ai sensi della normativa vigente sulla difesa del suolo e sulle opere idrauliche. Per la tutela delle opere idrauliche si applicano i disposti di cui al R.D. 523/1904, L.R.41/2018 e D.P.G.R. 42/R/2018.

2.Nelle aree di cui al comma 1 è consentita la normale conduzione agricola, secondo la disciplina della zona in cui ricade, comunque non comporti alterazioni alcuna alla morfologia dei terreni, in specie quelle che possano ridurre la capacità di invaso in caso di inondazione. Il proprietario ha l'obbligo di conservare le aree allo stato naturale o ad uso agricolo adottando criteri di manutenzione e una condizione tali da non recare pregiudizio o ridurre la funzionalità e l'efficienza delle opere idrauliche.

3.Sono inoltre consentiti gli interventi finalizzati alla conservazione, manutenzione, adeguamento e gestione delle opere idrauliche, nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio esistente.

4.Fermo restando i vincoli e le prescrizioni più restrittive previste dalle presenti norme o da atti sovraordinati, sono consentiti gli interventi e le attività, qualora non espressamente vietati da successivi commi, che siano stati preventivamente autorizzati dall'Autorità idraulica in quanto compatibili con il funzionamento delle casse di espansione.

5.Fatto salvo quanto previsto dal comma 3, nelle aree di cui al comma 1 sono vietati la realizzazione di qualsiasi nuova edificazione e qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente, il cambio di destinazione d'uso, il frazionamento di unità immobiliari, l'elezione di residenza o domicilio.

Sono vietati, salvo quelli stagionali (periodo estivo) preventivamente autorizzati dall'autorità idraulica: la realizzazione di serre, recinzioni, tetterie, stalle, ricoveri per animali; l'installazione o realizzazione di qualsiasi manufatto precario o mobile che possa essere trasportato dalle acque; il deposito di materiali galleggianti; la coltivazione in vasetteria; l'utilizzo di teli; l'allevamento; la permanenza di animali non accompagnati..

6.Per le aree private ricadenti all'interno della casse d'espansione o nelle fasce di rispetto esterne di larghezza 10 ml. Dal piede arginale, è obbligatoria la manutenzione a cura dei proprietari per la salvaguardia del decoro dell'ambiente circostante.

7.I proprietari dei terreni hanno l'obbligo di rispettare e far rispettare a chiunque acceda alle loro proprietà le istruzioni per l'evacuazione delle aree in caso di allagamento della cassa di espansione. Dette istruzioni sono quelle riportate nella cartellonistica posizionata presso gli accessi carrabili delle casse di espansione.<sup>97</sup>

---

<sup>97</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158

4. 8. Le aree finalizzate alla realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico sono individuate dal Piano di Bacino del Fiume Arno – stralcio” Riduzione rischio idraulico” approvato con D.P.C.M. 05/11/1999 n. 226 (G.U. n. 299 del 22.12.1999 – Suppl. Ordinario – Serie Generale). A tali aree si applicano le norme n. 2 e n. 3 delle relative Norme di Attuazione.

### **Art.76. Reticolo idrografico**

1. Il reticolo idrografico del Comune di Reggello è costituito da tutti i segmenti di asta fluviale come individuati nel censimento cartografico di cui alla L.R. n. 79/2012 aggiornato con D.C.R.T. n. 20/2019.

L'esatta definizione del reticolo è consultabile al link:

[https://geoportale.lamma.rete.toscana.it/difesa\\_suolo/#/viewer/openlayers/265](https://geoportale.lamma.rete.toscana.it/difesa_suolo/#/viewer/openlayers/265)

in relazione agli aggiornamenti che man mano si susseguono.

Si dettano di seguito alcune utili delucidazioni relative alle “voci” utilizzate in tale documentazione ai sensi della L.R. n. 79/2012:

- “reticolo idrografico (Retidlr79)” - è l'insieme dei tratti insistenti nel territorio regionale, individuati come previsto dall'art. 4 della L.R. 79/2012 che rimanda all'art. 54 del Decreto Legislativo 152/2006, ovvero “ l'insieme degli elementi che costituiscono il sistema drenante alleato del bacino idrografico”.

Il campo contiene le seguenti indicazioni/attributi:

- “SI” (con elemento del reticolo idrografico individuato da tratto in colore blu) che individua un tratto facente parte del reticolo idrografico ai sensi della L.R. n. 79/2012;
- “NO” (altro reticolo – individuato da tratto in colore nero grassetto) che individua un tratto non facente parte del reticolo idrografico ma rappresentabile dal punto di vista cartografico come canale di derivazione, via navigabile, scolina di campo, canalizzazione irrigua);
- “TOMBATO” (tratto a geometria sotterranea – individuato tramite tratto in colore verde).

#### **2. Ambito di protezione assoluta e tutela dei corsi d'acqua**

Per i corsi d'acqua individuati nel reticolo idrografico regionale, compresi i tratti tombati, si prevede che all'interno della fascia di larghezza 10 ml misurata esternamente ai due cigli di sponda e/o limiti esterni d'argine (base esterna dell'argine) i nuovi strumenti urbanistici non debbano prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche di aree pubbliche ad eccezione delle opere idrauliche, di attraversamento del corso d'acqua, degli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché degli adeguamenti delle infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico”.

I criteri di gestione e tutela dei corsi d'acqua risultano definiti agli artt. n. 3, 4, 5 e 6 della Legge Regionale n. 41/2018.

3. Tutti i corsi d'acqua presenti sul territorio comunale facenti parte del reticolo idrografico regionale, in quanto pubblici, restano comunque assoggettati alle tutele idrauliche di cui al R.D. n. 523/1904.

## **CAPO 3 - Norme Finali**

### **Art.78. Barriere architettoniche**

1. Costituisce parte integrante del P.O. il piano per l'abbattimento delle barriere architettoniche (P.E.B.A.), approvato con Del. G.M. 118 del 25/06/2014.

2. Gli interventi necessari per l'abbattimento delle barriere architettoniche, l'adeguamento dei servizi igienici, degli accessi interni ed esterni, degli spazi essenziali per la vita e per la cura dei disabili, l'installazione di ascensori e montascale, sono consentiti in tutte le zone omogenee del Comune e su tutte le destinazioni urbanistiche. Tali interventi, se presentati da soggetti di cui all'art. 3 della L. 104/92, possono comportare anche i necessari ampliamenti volumetrici in deroga alle disposizioni delle presenti norme.<sup>98</sup>

### **Art.79. Edilizia sociale**

1. Ai fini delle presenti norme si considera edilizia sociale ogni intervento di nuova edificazione o di recupero edilizio a destinazione residenziale finalizzato:

- alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- alla realizzazione di alloggi sociali ai sensi del D.M. 22/4/2008;
- a pratiche di affitto convenzionato e di vendita convenzionata a soggetti con i requisiti stabiliti dalla normativa vigente in materia;
- a pratiche di autocostruzione assistita, ovvero ad un processo di produzione della costruzione nel quale i futuri proprietari realizzano materialmente le proprie abitazioni all'interno di un processo organizzato e guidato secondo un disciplinare approvato dall'Amministrazione Comunale;
- a pratiche anche diverse da quelle sopra elencate, comunque suscettibili di offrire risposta alle esigenze abitative di soggetti sociali deboli e/o svantaggiati.

2. Ai sensi dell'art. 63 della LR 65/2014, l'alloggio sociale costituisce standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al DM 1444/68, da assicurare mediante cessione gratuita di aree, unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata, secondo le modalità di cui ai commi b) e c) del comma 3 del citato art. 63.

### **Art.80. Aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile**

1. Le aree interessate da previsioni del Piano comunale di protezione civile devono essere mantenute permanentemente in condizioni idonee a rispondere nel migliore dei modi alle esigenze organizzative delle unità di intervento ed ai provvedimenti necessari a garantire la sicurezza e l'assistenza alla popolazione in situazioni di emergenza.

2. Fatte salve diverse disposizioni del Piano comunale di protezione civile, nelle aree in oggetto possono essere esercitate tutte le attività consentite dal presente Piano Operativo, a condizione

---

<sup>98</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.158