

Piano Operativo

Norme Tecniche di Attuazione

novembre 2023

Comune di Montevarchi

Piano Operativo

progetto:

Roberto Vezzosi (capogruppo)

Stefania Rizzotti, Idp studio

Monica Coletta, Studio Tecnico Agostoli di Coletta Frassinetti Sarrica

Valentina Vettori

Idp progetti gis s.r.l.

indagini geologiche, idrauliche e sismiche: Letizia Morandi e Fabio Montagnani, Indago s.r.l.

Valutazione Ambientale Strategica: Graziano Massetani e Piermichele Malucchi

potenziale rischio archeologico: Alessio Mini, Studiotre+ s.c.t.p.

supporto legale: Lorian Maccari

Sindaco: Silvia Chiassai Martini

Assessore all'Assetto del territorio e pianificazione: Angiolino Piomboni

Responsabile del procedimento: Ugo Fabbri

Garante dell'informazione e della partecipazione: Paola Manetti

Comune di Montevarchi

Parte I	DISCIPLINE GENERALI.....	9
Titolo I	Caratteri del Piano.....	9
Art. 1	Contenuti e ambito di applicazione del Piano Operativo.....	9
Art. 2	Elaborati costitutivi.....	9
Art. 3	Rapporto con il Regolamento Edilizio e con i Piani di Settore.....	9
Art. 4	Zone territoriali omogenee.....	10
Art. 5	Strumenti e modi di attuazione.....	10
Art. 6	Salvaguardie del Piano Operativo.....	10
Titolo II	Usi.....	11
Art. 7	Distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	11
Art. 8	Residenziale.....	11
Art. 9	Industriale e artigianale.....	12
Art. 10	Commerciale al dettaglio.....	12
Art. 11	Turistico-ricettiva.....	13
Art. 12	Direzionale e di servizio.....	13
Art. 13	Commerciale all'ingrosso e depositi.....	14
Art. 14	Agricola e funzioni connesse.....	14
Art. 15	Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.....	14
Art. 16	Mutamento della destinazione d'uso.....	16
Art. 17	Dotazione di parcheggi privati per la sosta stanziale.....	16
Art. 18	Dotazione di parcheggi per la sosta di relazione delle attività commerciali al dettaglio.....	17
Art. 19	Disposizioni specifiche per impianti per la distribuzione di carburanti.....	18
Titolo III	Interventi.....	19
Art. 20	Disciplina degli interventi nel Piano Operativo.....	19
Art. 21	Disposizioni generali per gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente.....	19
Art. 22	Disciplina di intervento di tipo 1 (t1).....	20
Art. 23	Disciplina di intervento di tipo 2 (t2).....	21
Art. 24	Disciplina di intervento di tipo 3 (t3).....	22
Art. 25	Disciplina di intervento di tipo 4 (t4).....	24
Art. 26	Disciplina di intervento di tipo 5 (t5).....	25
Art. 27	Disciplina di intervento di tipo 6 (t6).....	25
Art. 28	Interventi di riduzione dei consumi energetici negli edifici esistenti e uso delle FER.....	26
Art. 29	Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia.....	27
Titolo IV	Sostenibilità degli interventi e qualità degli assetti insediativi.....	28
Art. 30	Disposizioni generali di sostenibilità.....	28
Art. 31	Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale - invarianza idraulica.....	28
Art. 32	Disposizioni per la progettazione dei parchi e giardini pubblici.....	29
Art. 33	Disposizioni per la progettazione dei parcheggi pubblici a raso.....	30
Art. 34	Alberi per la compensazione.....	31
Titolo V	Tutele sovraordinate e di carattere generale.....	32
Capo I	Beni paesaggistici.....	32
Art. 35	Immobili e aree di notevole interesse pubblico.....	32
Art. 36	Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia.....	32
Art. 37	Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.....	32
Art. 38	Riserve naturali regionali nonché i territori di protezione esterna.....	33
Art. 39	Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e sottoposti a vincolo di rimboschimento.....	33
Art. 40	Zone di interesse archeologico.....	34
Capo II	Aree protette e Siti Natura 2000.....	34
Art. 41	Zone Speciali di Conservazione.....	34

Art. 42 Arboreto monumentale di Moncioni (ANPIL).....	35
Titolo VI Fattibilità geologica, idraulica e sismica.....	36
Art. 43 Criteri generali di fattibilità.....	36
Art. 44 Criteri di fattibilità geologica.....	36
Art. 45 Criteri di fattibilità sismica.....	37
Art. 46 Pericolosità e fattibilità idraulica.....	38
Titolo VII Componenti di rilevanza storico-paesaggistica.....	40
Art. 47 Aree di pertinenza dei centri antichi (strutture urbane) di Montevarchi e Levane.....	40
Art. 48 Aree di pertinenza degli aggregati.....	40
Art. 49 Aree di pertinenza degli edifici specialistici e delle ville.....	41
Art. 50 Viabilità minore e opere di corredo.....	42
Art. 51 Visuali panoramiche di particolare rilevanza paesaggistica (tratte stradali di interesse paesistico-percettivo).....	42
Art. 52 Geotopi.....	42
Art. 53 Formazioni vegetali e specie tipiche, alberi monumentali.....	43
Art. 54 Rischio archeologico.....	44
Parte II GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....	45
Titolo VIII Territorio urbanizzato.....	45
Art. 55 Criteri di articolazione delle aree urbane.....	45
Art. 56 Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali degli edifici nelle aree urbane.....	45
Art. 57 La città antica di Montevarchi (U1).....	47
Art. 58 I tessuti dei villini e dei palazzi primo '900 (U2).....	47
Art. 59 I borghi e gli altri tessuti storici (U3).....	48
Art. 60 Gli aggregati storici interclusi (U4).....	49
Art. 61 I quartieri recenti pianificati (U5).....	49
Art. 62 Tessuti recenti residenziali (U6).....	50
Art. 63 Tessuti recenti residenziali misti (U7).....	50
Art. 64 Le piastre produttive specializzate (U8).....	51
Art. 65 Aree artigianali miste (U9).....	51
Art. 66 Aree produttive miste a terziario (U10).....	51
Art. 67 Le aree specializzate del commercio (U11).....	51
Art. 68 Le grandi attrezzature collettive (U12).....	52
Art. 69 Gli elementi e le aree della rete ecologica nell'area urbana (U13).....	52
Titolo IX Mobilità.....	54
Art. 70 Ferrovia.....	54
Art. 71 Viabilità principale.....	54
Art. 72 Percorsi escursionistici e ciclopiste; percorsi ciclabili e ciclopedonali.....	55
Titolo X Territorio rurale.....	56
Capo I Articolazione del territorio rurale e disposizioni generali.....	56
Art. 73 Ambiti del territorio rurale.....	56
Art. 74 Ambito dell'alta collina e della Dorsale del Chianti (R1).....	56
Art. 75 Ambito dell'olivicoltura (R2).....	56
Art. 76 Ambito delle aree collinari viticole (R3).....	57
Art. 77 L'ambito delle prime pendici collinari (R4).....	57
Art. 78 Ambito del fondovalle e della pianura (R5).....	58
Art. 79 Ambito agricolo di interesse naturalistico (R6).....	58
Art. 80 Ambito dei corridoi fluviali (R7).....	59
Art. 81 Disposizioni generali per il territorio rurale.....	59
Capo II <i>L'insediamento nel territorio rurale</i>	60
Art. 82 Articolazione degli insediamenti nel territorio rurale.....	60
Art. 83 Nuclei rurali.....	61
Art. 84 Disposizioni riguardanti i caratteri degli edifici.....	61

Art. 85	Usi compatibili degli edifici.....	62
Art. 86	Condizioni al mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici e frazionamenti.....	62
Art. 87	Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali degli edifici nel territorio rurale.....	63
Art. 88	Interventi di ripristino di edifici o di parti di edifici storici.....	66
Capo III	Aree con disciplina specifica nel territorio rurale.....	67
Art. 89	Complessi e aggregati con disciplina specifica nella UTOE 1.....	67
Art. 90	Complessi e aggregati con disciplina specifica nella UTOE 2.....	68
Art. 91	Complessi e aggregati con disciplina specifica nella UTOE 4.....	68
Art. 92	Complessi e aggregati con disciplina specifica nella UTOE 5.....	72
Capo IV	Nuovi edifici e manufatti al servizio dell'agricoltura.....	77
Art. 93	Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale.....	77
Art. 94	Interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico.....	78
Art. 95	Nuove abitazioni rurali tramite P.A.P.M.A.A.....	79
Art. 96	Nuovi annessi agricoli tramite P.A.P.M.A.A.....	80
Art. 97	Ulteriori manufatti aziendali agricoli realizzabili senza P.A.P.M.A.A.....	81
Art. 98	Manufatti aziendali temporanei.....	81
Art. 99	Manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti del suolo.....	82
Art. 100	Agriturismo e ospitalità in spazi aperti.....	82
Art. 101	Manufatti per l'agricoltura amatoriale.....	83
Art. 102	Manufatti amatoriali per i cavalli.....	84
Art. 103	Manufatti per allevamenti amatoriali.....	85
Art. 104	Manufatti a supporto dell'attività venatoria.....	86
Art. 105	Manufatti per l'escursionismo.....	87
Art. 106	Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali.....	87
Art. 107	Recinzioni dei fondi agricoli.....	88
Parte III	TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO.....	89
Titolo XI	Quadro previsionale.....	89
Art. 108	Previsioni quinquennali del Piano Operativo.....	89
Titolo XII	Trasformazioni.....	95
Capo I	Disposizioni generali per le trasformazioni.....	95
Art. 109	Disposizioni comuni.....	95
Art. 110	Condizioni alle trasformazioni.....	96
Art. 111	Potenzialità edificatorie derivanti da crediti edilizi maturati con il Regolamento Urbanistico previgente.....	96
Capo II	<i>Interventi pubblici</i>	97
Art. 112	Aree soggette a vincolo espropriativo.....	97
Art. 113	Opere pubbliche.....	97
Art. 114	Disposizioni per la programmazione degli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche.....	97
Capo III	Trasformazioni nella UTOE 1.....	98
Art. 115	Ridefinizione del margine urbano e completamento residenziale a La Gruccia (AT1.01).....	98
Art. 116	Ampliamento di un complesso direzionale in via G. Natta (AT1.02).....	99
Art. 117	Ampliamento della zona produttiva in via E. Ferrari, via A. Fleming, via Fratelli Alinari (AT1.03).....	99
Art. 118	Ampliamento della zona produttiva in via Fratelli Alinari, via E. Majorana, via M. Curie (AT1.04).....	99
Art. 119	Ampliamento della zona produttiva in via A. Fleming, via Fratelli Alinari (AT1.05).....	100
Art. 120	Ampliamento della zona produttiva in via Fratelli Alinari (AT1.06).....	100
Art. 121	Riqualificazione in via M. Soldani (AT1.07).....	100
Art. 122	Riqualificazione ex CIR (AT1.08).....	101
Art. 123	Completamento residenziale in via F. Cataliotti (AT1.09).....	102
Art. 124	Area di perequazione per nuovo parcheggio in via Montenero (AT1.10).....	102
Art. 125	Riqualificazione in viale A. Diaz, via A. Vespucci (AT1.11).....	102

Art. 126	Ridefinizione del margine urbano e completamento residenziale in via G. Parigi, via T. Tarchi, via G. Marconi (AT1.12).....	102
Art. 127	Riqualificazione in via G. Marconi, via R. Felici, località Tre case (AT1.13).....	103
Art. 128	Ampliamento della zona produttiva di Montevarchi nord (ATC1.01).....	103
Capo IV	Trasformazioni nella UTOE 2.....	104
Art. 129	Ridefinizione del margine urbano e completamento residenziale a Levanella Villanuzza (AT2.01)....	104
Art. 130	Completamento residenziale a Levanella Becorpi (AT2.02).....	105
Art. 131	Completamento a destinazione produttiva in via Levanella Becorpi a Levanella (AT2.03).....	105
Art. 132	Nuovo insediamento produttivo in località Val di Lago Pateresso (ATC2.01).....	105
Art. 133	Nuovo insediamento produttivo in località Padulette (ATC2.02).....	106
Capo V	Trasformazioni nella UTOE 3.....	107
Art. 134	Completamento a destinazione produttiva in via Giove a Levane (AT3.01).....	107
Art. 135	Completamento a destinazione produttiva in via Nettuno, via Venere a Levane (AT3.02).....	107
Art. 136	Completamento a destinazione produttiva in via Mercurio a Levane (AT3.03).....	107
Art. 137	Completamento produttivo in via Giannutri 1 (AT3.04).....	108
Art. 138	Completamento produttivo in via Giannutri 2 (AT3.05).....	108
Art. 139	Completamento residenziale e ridefinizione del margine urbano in via A. Capitini a Levane (AT3.06)	108
Art. 140	Completamento residenziale in via della Resistenza, via della Meloria a Levane (AT3.07).....	109
Art. 141	Ridefinizione del margine urbano, completamento residenziale e riqualificazione a Levane (AT3.08)	109
Art. 142	Completamento residenziale con trasferimento volumetrico in via Siena a Levane (AT3.09).....	110
Art. 143	Ampliamento della zona produttiva di Levane est (ATC3.01).....	110
Capo VI	Trasformazioni nella UTOE 4.....	111
Art. 144	Completamento residenziale in via Chiantigiana (AT4.01).....	111
Art. 145	Completamento residenziale in via delle Fornaci vecchie 1 (AT4.02).....	111
Art. 146	Area soggetta a trasferimento volumetrico in via Tagliamento (AT4.03).....	111
Capo VII	Trasformazioni nella UTOE 5.....	111
Art. 147	Completamento residenziale in via di Moncioni nord (AT5.01).....	111
Art. 148	Completamento residenziale in via di Moncioni sud (AT5.02).....	112

Parte I DISCIPLINE GENERALI

Titolo I Caratteri del Piano

Art. 1 Contenuti e ambito di applicazione del Piano Operativo

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

Art. 2 Elaborati costitutivi

1. Il Piano Operativo del Comune di Montevarchi è costituito dai seguenti gruppi di documenti:
 - a) Progetto;
 - b) Studi geologici, idraulici e sismici;
 - c) Valutazioni.
2. Gli elaborati di Progetto sono:
 - Relazione illustrativa con tavola PO Sintesi del progetto (scala 1:20.000);
 - Disciplina di piano
 - Norme Tecniche di Attuazione;
 - tavole
PO.1 ÷ 13 Territorio urbanizzato (scala 1:2.000, 13 tavole)
PO.14 ÷ 15 Territorio rurale (scala 1:10.000, 2 tavole)
PO.16 ÷ 20 Nuclei rurali (scala 1:2.000, 5 tavolette raccolte in un fascicolo in formato A3).
3. Gli elaborati degli studi geologici, idraulici e sismici di supporto al Piano sono:
 - Relazione tecnica con i criteri di fattibilità e schede di fattibilità
 - Carta delle aree esposte a fenomeni geologici
 - Carta delle aree a rischio sismico
 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali
4. Gli elaborati delle Valutazioni sono:
 - Rapporto Ambientale di Valutazione Ambientale Strategica e Sintesi non tecnica;
 - Studio di Incidenza.

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

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

Art. 4 Zone territoriali omogenee

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

Art. 5 Strumenti e modi di attuazione

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante:
 - interventi edilizi diretti;
 - permessi di costruire convenzionati, previa stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo, approvata dall'Amministrazione Comunale e registrata e trascritta a cura e spese dell'interessato, che specifica gli obblighi funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico (cessione di aree, realizzazione di opere di urbanizzazione, ecc.);
 - progetti unitari convenzionati, previa elaborazione di un progetto relativo all'intera area di intervento da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale, con correlata convenzione finalizzata a disciplinare le opere e i benefici pubblici correlati all'intervento (cessione di aree, realizzazione di opere di urbanizzazione, opere di compensazione urbanistica, ecc.), che comportano l'assunzione di specifici obblighi da parte del soggetto attuatore;
 - Piani Attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata e altri piani e programmi previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente, ai fini del coordinamento degli interventi previsti;
 - Progetti di opere pubbliche, secondo la relativa normativa vigente in materia.
2. Il Piano Operativo si attua attraverso progetti unitari convenzionati o piani attuativi dove previsto dalle presenti Norme o su richiesta dell'Amministrazione Comunale per la rilevanza degli interventi o per l'opportunità di inquadrarli o coordinarli in un contesto ampio.
3. Nelle aree destinate a Spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s), di cui al successivo art. 15, il PO si attua mediante intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti di iniziativa pubblica, nel rispetto delle norme regionali e statali vigenti, per l'area e il tipo di edificio e il regolare svolgimento delle attività previste. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici e della compatibilità urbanistica con il contesto.

Art. 6 Salvaguardie del Piano Operativo

1. Ai sensi dell'art. 103 della L.R. 65/2014, fino all'efficacia del Piano Operativo e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione, l'Amministrazione Comunale sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire in contrasto con il presente PO. Non sono altresì ammessi interventi soggetti a SCIA o CILA che risultino in contrasto con le norme e le previsioni del presente PO.
2. Sono fatte salve le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente non in contrasto con le presenti Norme. Sono inoltre fatte salve le previsioni dei piani attuativi di iniziativa privata già approvati e convenzionati alla data di adozione del presente PO, i quali possono trovare attuazione sino alla loro naturale scadenza, anche con eventuali varianti purché non incidenti sui parametri urbanistici di riferimento. Sono parimenti fatti salvi i permessi di costruire e gli altri titoli abilitativi già rilasciati alla data di adozione del Piano Operativo, laddove il quadro delle fattibilità non risulti modificato, e le relative varianti in corso d'opera non essenziali.

Titolo II Usi

Art. 7 Distribuzione e localizzazione delle funzioni

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

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

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

Art. 8 Residenziale

1. La categoria funzionale residenziale (a) comprende abitazioni ordinarie a uso di civile abitazione, permanenti e temporanee e le relative pertinenze e le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione.

2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo articola la categoria funzionale residenziale nelle seguenti sottocategorie, elencando a titolo esemplificativo attività e funzioni ad esse riconducibili:
 - a1 · le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo, quando la prevalente superficie dell'unità immobiliare sia adibita ad uso abitativo (case studio con destinazione prevalente abitativa, *cohousing*);
 - a2 · residenze speciali quali abitazioni private corredate da spazi e servizi comuni, case famiglia, alloggi per anziani o diversamente abili con destinazione vincolata per convenzione.
3. Sono esclusi dalla destinazione d'uso residenziale gli edifici rurali ad uso abitativo, i quali si considerano a tutti gli effetti a destinazione d'uso agricola.

Art. 9 Industriale e artigianale

1. La categoria funzionale industriale e artigianale (b) comprende le attività industriali e manifatturiere e le attività artigianali in genere, con i rispettivi uffici e gli spazi per le attività connesse alla produzione, come i laboratori di ricerca con i rispettivi uffici tecnici, amministrativi e commerciali (fabbriche, officine e autofficine, manutenzione e riparazione di macchinari in genere, comprendenti laboratori, mense e spazi espositivi connessi, foresterie a servizio delle attività industriali e artigianali non costituenti unità immobiliari autonome).
2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo articola la categoria funzionale industriale e artigianale nelle seguenti sottocategorie, elencando a titolo esemplificativo attività e funzioni ad esse riconducibili:
 - b1 · produzione industriale di beni o servizi oppure di trasformazione di beni, anche alimentari e zootecnici; laboratori artigiani e imprese e forniture edili, officine e carrozzerie, autolavaggi, impianti di autodemolizione o stoccaggio e trattamento veicoli a motore, rimorchi e simili; attività di recupero, trattamento e smaltimento materiali di rifiuto; attività di preparazione pasti e piatti pronti in genere, di produzione diretta di alimenti senza somministrazione, quali fornai e pasticcerie;
 - b2 · attività artigianali di servizio alla residenza ed alla persona, con i relativi uffici, esercitate in spazi che, oltre alla produzione, possono contemplare anche la vendita: attività artigianali di produzione diretta di alimenti o di preparazione di pasti e piatti pronti in genere (solo se privi di spazi o locali attrezzati per il consumo sul posto o per somministrazione non assistita), quali fornai, pasticcerie, gelaterie, pizze al taglio e/o per asporto o con consegna a domicilio, rosticcerie e simili; lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, pedicure, attività artigianali in ambito medicale, ottico, odontotecnico; laboratori di falegnameria, tappezzeri, sartorie artigianali, vetrai, corniciai, impiantistica elettrica e termoidraulica, attività di riparazione, manutenzione e noleggio di macchine per ufficio e simili; produzione di beni artistici, oreficerie e lavorazione di metalli preziosi, laboratori di ceramica d'arte, attività di restauro e ripristino di beni di interesse artistico o appartenenti al patrimonio artistico, architettonico, bibliografico o archivistico.
3. Ai fini delle vigenti disposizioni regionali in materia di commercio in sede fissa non costituisce attività commerciale la vendita dei prodotti aziendali effettuata all'interno dei locali di produzione o nei locali ad essi adiacenti, purché i locali di vendita non raggiungano il 50% della superficie utile (SU) dell'unità immobiliare industriale e artigianale.

Art. 10 Commerciale al dettaglio

1. La categoria funzionale commerciale al dettaglio (c) comprende le attrezzature commerciali e i pubblici esercizi, mercati, negozi, supermercati al dettaglio, attività di somministrazione alimenti e bevande (ristoranti, bar, tavole calde e simili), impianti per la distribuzione di carburanti, gli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, ai sensi della L.R. 62/2018 e s.m.i.
2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo articola la categoria funzionale commerciale nelle seguenti sottocategorie, elencando a titolo esemplificativo attività e funzioni ad esse riconducibili:
 - c1 · commercio al dettaglio in esercizi di vicinato; sono compresi tra quelli di vicinato gli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, di cui all'art. 28 della L.R. 62/2018 e s.m.i. (concessionari autoveicoli, motocicli e simili), se non superano i limiti dimensionali stabiliti per gli esercizi di vicinato in applicazione della riduzione delle superfici di vendita da calcolare prevista dalle norme regionali;
 - c2 · attività di somministrazione alimenti e bevande, ai sensi di legge;

- c3 · commercio al dettaglio in medie strutture di vendita, come definite dalle norme regionali;
 - c4 · commercio al dettaglio in grandi strutture di vendita, come definite dalle norme regionali;
 - c5 · impianti per la distribuzione dei carburanti.
3. Laddove il PO indica come ammessa la sottocategoria c1, deve intendersi ammessa anche la sotto-categoria c2, mentre laddove il PO indica come ammessa la sottocategoria c2, questa deve essere intesa come ammessa in via esclusiva.
 4. L'insediamento di nuove attività commerciali o di quelle ad esse equiparate dalla disciplina degli usi del Piano Operativo, dovrà rispettare le condizioni e le dotazioni minime di parcheggi per la sosta stanziale previste in applicazione del successivo art. 17 e quelli di relazione, di cui al successivo art. 18 e richiesti dalla normativa sovraordinata in relazione alle diverse tipologie di esercizi definite dalla legge, fatte salve le eccezioni previste dalle presenti Norme.

Art. 11 Turistico-ricettiva

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

Art. 12 Direzionale e di servizio

1. La categoria funzionale direzionale e di servizio (e) comprende le attività direzionali (sedi di enti e società di enti pubblici e privati, parchi scientifici e tecnologici, ecc.), le attività di servizio alle imprese e alle persone (studi professionali, centri di ricerca, agenzie, sportelli, ecc.) e le strutture specializzate per servizi privati (cliniche, scuole e centri di formazione, centri sportivi, ricreativi, culturali, ecc.).
2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo articola la categoria funzionale direzionale e di servizio nelle seguenti sottocategorie elencando, a titolo esemplificativo, attività e funzioni ad esse riconducibili:
 - e1 · attività a carattere direzionale quali sedi di banche, di assicurazione, immobiliari, sedi di società private in genere, servizi di supporto alle imprese; servizi privati per la formazione, scuole private, centri di ricerca, incubatori d'impresa; centri medici, laboratori di analisi medica, centri fisioterapici; cliniche veterinarie e simili; uffici privati in genere, studi e servizi professionali, compresi gli studi di *coworking* professionali; agenzie varie, di viaggi, di pulizia, di servizi postali, autoscuole, onoranze funebri, attività di riparazione e noleggio di beni di consumo personali e domestici, servizi di autotrasporto di persone, attività di noleggio e leasing operativo di veicoli, macchinari e merci ingombranti in genere, con esposizione, custodia e/o consegna sul posto; servizi privati di interesse sociale e culturale, servizi sociali, culturali, sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive a carattere privato; pro-loco, uffici per il lavoro, informa-giovani, servizi informativi per lo spettacolo, *box office*;
 - e2 · servizi ricreativi e per la cura, quali centri estetici, centri benessere, palestre e centri per il fitness, servizi per la pratica sportiva, piscine, scuole di danza, sale da ballo e discoteche, sale da gioco e sale scommesse; sale spettacolo, cinema e multiplex, istituti di bellezza (centri integrati con prestazioni professionali);
 - e3 · servizi di assistenza sociale e sanitaria (case di riposo, case di cura, residenze protette, cliniche private);

- e4 · servizi di ospitalità temporanea diverse dalle attività ricettive, con prevalente funzione di servizio, quali studentati, convitti, collegi, pensionati e residenze sociali dotate di servizi a comune e foresterie a servizio di altre attività;
- e5 · autorimesse e parcheggi privati , con attività di affitto di posti auto e simili.

Art. 13 Commerciale all'ingrosso e depositi

1. La categoria funzionale commerciale all'ingrosso e depositi (f) comprende attività commerciali all'ingrosso, attività commerciali con deposito di merci anche a cielo aperto, attività di deposito ed esposizione di merci con o senza vendita diversi da quelli del precedente art. 10, magazzini e depositi, sedi di corrieri ed aziende di autotrasporto. Consistono in attività dirette ad acquistare merci e rivenderle ad altri commercianti, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande, oppure in attività di magazzino o deposito, cioè finalizzate in via prevalente od esclusiva al mero stoccaggio di materiali o beni finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi o loro commercializzazione al dettaglio.
2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo articola la categoria funzionale commerciale all'ingrosso e depositi elencando, a titolo esemplificativo, attività e funzioni ad essa riconducibili:
 - f1 · attività commerciali all'ingrosso (materie prime, prodotti per l'agricoltura e dell'agricoltura, prodotti alimentari, beni di consumo, macchine ed attrezzature), compresa esposizione di merci e/o materiali (all'aperto e/o al coperto) e i relativi uffici;
 - f2 · attività di magazzinaggio e deposito e/o stoccaggio di merci e materiali (all'aperto e al coperto), di magazzinaggio, spedizione e logistica e relativi uffici;
 - f3 · deposito e stoccaggio commerciale a cielo aperto di materiali e merci.
3. Le attività commerciali all'ingrosso possono comprendere locali per la gestione delle attività e di portierato e sorveglianza non costituenti unità immobiliari autonome.
4. Ai fini della disciplina degli usi, sono assimilate alla categoria funzionale commerciale all'ingrosso le attività che effettuano, nello stesso locale, la vendita all'ingrosso ed al dettaglio, così come previsto dalla L.R. 62/2018 e s.m.i.

Art. 14 Agricola e funzioni connesse

1. La categoria funzionale agricola (g) comprende le attività dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento di animali e le attività connesse, come definite all'art. 2135 del Codice Civile. Gli edifici rurali ad uso abitativo costituiscono a tutti gli effetti costruzioni ad uso agricolo.
2. Sono assimilabili alle attività agricole quelle agricole amatoriali e l'allevamento non professionale di animali da cortile.
3. Nel territorio rurale sono considerati fabbricati rurali o unità immobiliari con destinazione d'uso agricola le costruzioni che non siano state oggetto di alcun titolo abilitativo, anche in sanatoria, che ne abbia previsto la perdita dell'uso agricolo. In assenza dei suddetti titoli, sono considerati a destinazione d'uso agricola i fabbricati o le unità immobiliari per i quali non sia attestata da atti l'utilizzazione ad abitazione civile prima dell'entrata in vigore della L.R. 10/1979.

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

1. Gli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s) concorrono ai fini del calcolo degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68. Per questo, a norma di legge, è da considerare urbanisticamente rilevante il mutamento della destinazione d'uso degli spazi e attrezzature di servizio pubbliche o di interesse pubblico verso le altre categorie funzionali di cui all'art. 7, comma 2, delle presenti Norme.
2. Ai fini della distribuzione e localizzazione delle funzioni il Piano Operativo individua le seguenti sottocategorie della destinazione d'uso relativa agli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico:
 - s1 · servizi per l'istruzione di base (asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo);
 - s2 · attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi – uffici P.T., protezione civile, ecc. – ed altre)
 - o s2a · servizi amministrativi (uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari);
 - o s2b · servizi culturali (musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni e luoghi monumentali); possono comprendere attività commerciali complementari, quali gli esercizi di

- somministrazione alimenti e bevande, *bookshop*, ecc. a supporto della principale attività di servizio, che deve comunque essere prevalente;
- s2c · servizi religiosi e per il culto (chiese, seminari, conventi, complessi religiosi);
 - s2d · impianti sportivi al coperto (palestre, piscine, campi coperti); rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico al coperto; possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, se ad uso esclusivo dell'impianto sportivo, e servizi sociali e ricreativi;
 - s2e · servizi sociali e ricreativi (centri sociali, centri ricreativi, oratori, ludoteche, centri polivalenti, mense); possono comprendere eventuali attività commerciali, limitatamente a somministrazione di alimenti e bevande, a supporto della principale attività di servizio, che deve essere comunque la superficie prevalente;
 - s2f · servizi per l'assistenza sanitaria (centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati, compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);
- s3 · spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
- s3a · impianti sportivi all'aperto; rientrano in questa categoria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre destinazioni assimilabili, spazi attrezzati per la pratica sportiva di base e/o lo sport agonistico all'aperto; all'interno di tali aree è ammessa la realizzazione di gradinate e di costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, eventuali locali per l'accettazione e servizi di ristoro, se ad esclusivo uso dell'impianto sportivo e purché la Superficie Coperta complessiva delle costruzioni, ad esclusione di eventuali coperture temporanee stagionali, non sia superiore al 10% dell'area complessiva dell'impianto;
 - s3b · giardini pubblici o di uso pubblico; sono aree prevalentemente alberate e sistemate a verde e organizzate per il tempo libero, il riposo, il gioco libero; all'interno di tali aree possono essere realizzati spazi attrezzati per il gioco, le attrezzature didattiche all'aperto, l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto o contenute attrezzature per la pratica sportiva di base, chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree;
 - s3c · orti urbani; sono aree caratterizzate da lotti di limitata dimensione coltivati individualmente o collettivamente;
 - s3d · piazze e spazi pedonali pubblici; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici, coperture ombreggianti e strutture di arredo permanenti e temporanee; i percorsi pedonali all'interno delle aree urbane non appartenenti a spazi aperti classificati come attrezzature di servizio pubbliche sono rappresentati con una specifica campitura nelle Tavole di progetto del PO;
- s4 · aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico, a raso e in struttura
- s4a · parcheggi pubblici a raso;
 - s4b · parcheggi pubblici in struttura;
- s5 · servizi per l'istruzione superiore;
- s6 · servizi ospedalieri;
- s7 · parchi pubblici o di uso pubblico; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici;
- s8 · servizi tecnici e tecnologici (impianti tecnici per la produzione e distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per le telecomunicazioni, impianti per la raccolta o per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, edifici anonari, servizi di soccorso pubblico, servizi tecnologici, servizi innovativi);
- s9 · servizi cimiteriali; all'interno di tali aree sono ammessi esclusivamente edifici funerari ed eventuali servizi per i visitatori e di custodia, in conformità alla legislazione vigente in materia; nelle aree pubbliche adiacenti alle aree per attrezzature cimiteriali è ammessa, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, l'installazione di chioschi per la vendita di fiori o altro tipo di corredo funerario; tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e nelle dimensioni specificate nella stessa convenzione;
- s10 · stazione ferroviaria e autostazione;

- s11 - aree di regimazione idraulica; sono le aree aperte interessate da interventi di regimazione idraulica per la difesa del territorio dalle inondazioni e dagli allagamenti.

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

Nelle aree destinate a parchi e giardini pubblici o di uso pubblico (s7 e s3b) e a parcheggi pubblici a raso (s4a) è ammessa anche la realizzazione di attrezzature e impianti tecnologici per servizi e reti (impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, ecc.).

3. Il passaggio dall'una all'altra delle sotto-categorie della destinazione d'uso relativa agli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico è ammesso senza comportare variante al presente Piano Operativo, previa verifica del rispetto degli standard urbanistici.

L'individuazione di parcheggi pubblici a raso (s4a) all'interno della sede stradale ha valore indicativo e può essere modificata, in conseguenza di interventi pubblici sulla circolazione e sulla segnaletica, senza comportare variante al presente PO.

4. Gli interventi di adeguamento degli spazi, attrezzature e servizi ricadenti nelle aree di cui al presente articolo, sono sempre consentiti. Gli ampliamenti sono correlati e proporzionati alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori in relazione dei diversi servizi offerti, previo parere favorevole dei competenti servizi comunali, tenendo conto delle leggi vigenti in materia.

Il progetto degli interventi di adeguamento o di ampliamento, laddove interessi edifici e complessi con disciplina di intervento t1, t2 e t3, dovrà essere corredato da una relazione storico-critica, come indicato al successivo art. 21, che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la tutela e la conservazione di tali elementi.

5. Negli spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico gli interventi ammessi possono essere realizzati, oltre che dall'Amministrazione Comunale e da altri Enti pubblici, anche da Enti legalmente riconosciuti o da altri soggetti privati, anche eventualmente proprietari delle aree, operanti nel settore culturale, sanitario, sportivo, ricreativo, associativo, tecnico-amministrativo, ecc., i quali si impegnino, sulla base di idonee convenzioni, a rispettare le modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal Comune, nonché a garantire la fruibilità delle opere da parte della collettività.

Art. 16 Mutamento della destinazione d'uso

1. Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso rilevanti, con riferimento alla superficie utile (SU) prevalente, i passaggi dall'una all'altra delle categorie funzionali di cui al precedente art. 7, comma 2.
2. I mutamenti della destinazione d'uso rilevanti, con o senza opere, di immobili o di loro parti ricadenti all'interno delle zone omogenee A o ad essa assimilate, sono soggetti a permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) alternativa, ai sensi delle vigenti norme regionali e nazionali in materia urbanistico-edilizia. Negli altri casi il mutamento di destinazione d'uso, anche senza opere, tra le diverse categorie funzionali di cui al comma 1 è consentito, previa segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), ai sensi delle vigenti norme regionali in materia urbanistico-edilizia. In caso di incremento dei carichi urbanistici i Permesso di costruire, le SCIA e le CILA di cui al presente comma comportano la corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione nella misura stabilita dalle vigenti disposizioni comunali.
3. La destinazione d'uso attuale di un immobile è definita con i criteri e le procedure della vigente normativa regionale.

Art. 17 Dotazione di parcheggi privati per la sosta stanziale

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggi ad uso privato per la sosta stanziale nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc., ai sensi dell'art. 41-sexies della L. 1150 del 17/08/1942, come modificata dall'art. 2 della L. 122 del 24/03/1989, è prescritto in tutto il territorio comunale in relazione ai seguenti interventi:
 - nuova edificazione;
 - ristrutturazione urbanistica;
 - sostituzione edilizia o interventi di demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti;

- *addizione volumetrica* a edifici esistenti comportante incremento di Superficie edificabile o edificata (SE); in tali casi è richiesto il reperimento di almeno uno stallo di sosta, nella misura minima di 12,50 mq., anche laddove con l'addizione volumetrica prevista non si raggiunga – attraverso il rapporto di 1 mq. ogni 10 mc. – tale superficie minima.
2. I parcheggi per la sosta stanziale devono essere realizzati in aree private e sono obbligatoriamente da reperire all'interno degli edifici e/o nelle aree di pertinenza degli stessi.

Art. 18 Dotazione di parcheggi per la sosta di relazione delle attività commerciali al dettaglio

1. Fatte salve le eccezioni riferite ai diversi ambiti, il reperimento di dotazioni di parcheggio a carattere privato per la sosta di relazione deve osservare le disposizioni del Regolamento 9 aprile 2020, n. 23/R e s.m.i. ed è prescritto per gli esercizi ed attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio derivante dai seguenti interventi:

- *nuova edificazione;*
- *ristrutturazione urbanistica;*
- *sostituzione edilizia o interventi di demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti.*

2. Il reperimento delle dotazioni di parcheggi per la sosta di relazione è altresì prescritto nel caso di:

- *mutamento della destinazione d'uso* di unità immobiliari o edifici esistenti con l'introduzione della destinazione d'uso commerciale al dettaglio, anche in assenza di opere edilizie;
- *ampliamento della superficie di vendita di esercizi e attività esistenti* con destinazione d'uso commerciale al dettaglio.

3. Le dotazioni minime di parcheggio per la sosta di relazione – da intendersi aggiuntive rispetto a quelle relative alla sosta stanziale di cui all'art. 17 – sono definite nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali in materia, in funzione:

- delle varie tipologie di attività e strutture commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture, grandi strutture di vendita), ovvero del dimensionamento degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e/o delle attività equiparate;
- della superficie di vendita.

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

4. Per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, che non osservano i limiti dimensionali degli esercizi commerciali al dettaglio, di cui alle vigenti norme regionali, sono comunque da reperirsi dotazioni aggiuntive di parcheggio in misura equivalente; ai fini del calcolo si assume il parametro della superficie di somministrazione, determinato con riferimento agli spazi interni accessibili alla clientela e utilizzati per la somministrazione di alimenti e bevande.

5. Le dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione sono reperibili anche all'esterno del lotto urbanistico di riferimento, in aree limitrofe non gravate da standard pubblici o privati, purché sia garantito l'accesso alla clientela nelle ore di apertura degli esercizi e purché tali aree siano poste ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con gli esercizi stessi. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione su aree pubbliche o ad uso pubblico.

6. Ai sensi del Regolamento di attuazione della legge regionale 23 novembre 2018, n. 62 (Codice del commercio), le aree computabili a parcheggio di relazione devono ottemperare al requisito di avere almeno un posto auto ogni 25 mq. di superficie utilizzata; eventuali aree che non raggiungano tale requisito minimo non potranno essere computate per la verifica dello standard urbanistico. Non potranno inoltre essere computate per la verifica delle dotazioni richieste eventuali aree costituite in più parti e/o di forma fortemente irregolare e/o in declivio con pendenze del terreno superiori a 8%.

Nei parcheggi di relazione delle medie superfici di vendita dovranno inoltre essere previsti adeguati spazi per la sosta delle biciclette attrezzati con rastrelliere, nella misura di almeno 1 posto bicicletta ogni 3 posti auto.

7. Le aree del parcheggio di relazione dovranno essere dotate di alberature di alto fusto nella misura minima di un albero ogni 80 mq. di parcheggio. Per gli impianti arborei e arbustivi devono essere impiegate specie autoctone

e/o tipiche del contesto locale. Nel caso di parcheggi di superficie soprastanti a parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

8. Per la realizzazione di parcheggi con più di 20 posti auto è fatto obbligo di installare punti di ricarica per veicoli elettrici, conformi al Modo 3 o superiore della norma CEI EN 61851-1, secondo le quantità riportate nella tabella sottostante:

Numero posti auto	Numero punti di ricarica richiesti
Da 20 a 99	1
Da 100 a 199	2
Da 200 a 499	3
Da 500	4

Art. 19 Disposizioni specifiche per impianti per la distribuzione di carburanti

1. Nuovi impianti di distribuzione di carburanti possono essere realizzati esclusivamente sulla viabilità principale, così come individuata dalle tavole di progetto del PO e, nell'ambito del territorio urbanizzato, esclusivamente negli ambiti U8, U9, U10 e U11, nel rispetto di quanto prescritto dalle normative di settore vigenti.

L'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti lungo i tracciati sopra citati nel territorio rurale è subordinata al parere favorevole della Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

2. Per le nuove aree di servizio e distributori carburanti e negli interventi di modifica a quelli esistenti dovranno essere previsti appositi spazi per la ricarica dei veicoli elettrici nella misura minima di due postazioni per ciascun impianto.
3. Nei progetti di adeguamento degli impianti sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia, come definita dalle disposizioni regionali, con un ampliamento massimo del 20% della Superficie edificata o edificabile (SE) esistente.

4. Negli impianti di distribuzione dei carburanti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, da considerarsi complementari:

- attività di commercio al dettaglio, con superficie di vendita non superiore a quella degli esercizi di vicinato, comprensiva di eventuale vendita di stampa quotidiana e periodica, tabacchi, lotterie e simili, nel rispetto della normativa vigente;
- attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, con superficie di somministrazione non superiore a 300 mq.

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

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

5. Per le attività complementari si dovranno prevedere i parcheggi per la sosta stanziale, di cui al precedente art. 17 e nel caso di attività commerciali dovranno essere previsti anche i parcheggi per la sosta di relazione.

Titolo III Interventi

Art. 20 Disciplina degli interventi nel Piano Operativo

1. Il Piano Operativo regola gli interventi e le opere ammissibili sul patrimonio edilizio esistente attraverso l'articolazione in tipi della disciplina degli interventi di cui al presente Titolo, secondo le specifiche caratteristiche e lo stato di conservazione e la conseguente classificazione degli edifici e dei complessi edilizi esistenti, anche in adeguamento alle disposizioni dell'art. 4 della L.R. 3/2017.
Il Piano Operativo recepisce altresì quanto introdotto dalla L.R. 24/2009 e s.m.i. (Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente o, più comunemente, "Piano Casa") in merito alle discipline per gli ampliamenti volumetrici a titolo di premialità in relazione alla realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Ai sensi del comma 2 bis dell'art. 7 della L.R. 24/2009 tale legge non trova pertanto applicazione nel territorio comunale.
2. Fermo restando che le opere e gli interventi realizzabili sugli edifici esistenti sono individuati in base ai tipi della disciplina di intervento attribuiti dal piano, il riferimento alle categorie di intervento come definite dal Testo Unico dell'Edilizia e dalle norme regionali per il governo del territorio rimane indispensabile per l'individuazione dei necessari titoli abilitativi, per la qualificazione degli abusi edilizi, per il calcolo degli oneri di costruzione e per tutti gli altri scopi eventualmente previsti dalla legge.
3. Per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti nel territorio urbanizzato e nei nuclei rurali le Tavole di progetto del PO alla scala 1:2.000 riportano i tipi della disciplina di intervento per la *gestione degli insediamenti esistenti* attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla del tipo di disciplina di intervento è posizionata in basso a destra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso).
Per gli edifici, i complessi e gli spazi aperti nel territorio rurale, le Tavole di progetto del PO, alla scala 1:10.000, riportano i tipi della disciplina di intervento per la *gestione degli insediamenti esistenti* attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla del tipo di disciplina di intervento è posizionata in basso a destra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso) limitatamente al patrimonio edilizio esistente di pregio architettonico e/o di valore storico-documentale, mentre gli altri edifici, complessi e manufatti – compresi quelli legittimi esistenti non cartografati –, non identificati da perimetrazione e sigla, devono osservare i limiti previsti dalla disciplina di intervento t5, fatta eccezione per quanto specificato al Capo II del Titolo X per le aziende agricole. Sono inoltre identificate alcune Aree con disciplina specifica, rappresentate nelle tavole del PO da perimetro e codice univoco (di colore viola), per le quali valgono le disposizioni del Capo III del Titolo X.
4. Le Tavole di progetto del PO individuano altresì le aree interessate da progetti in corso di attuazione, indicati con la sigla PV. Una volta ultimati, gli edifici risultanti da tali progetti sono da considerare sottoposti alla disciplina di intervento t4, senza possibilità di ampliamenti, frazionamenti e mutamento di destinazione d'uso.
5. Gli interventi di *trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio* sono individuati nelle tavole delle Discipline del territorio del PO da apposita perimetrazione e sigla che rinvia alla specifica disciplina contenuta nella Parte III delle presenti Norme.

Art. 21 Disposizioni generali per gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

1. In considerazione delle opere ammesse, in relazione alle specifiche caratteristiche degli edifici e dei complessi edilizi oggetto di intervento, il presente PO individua i tipi di disciplina d'intervento da osservare per il patrimonio edilizio esistente in tutto il territorio comunale. I tipi di disciplina d'intervento stabiliscono i limiti agli interventi edilizi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, per il quale sono da considerare sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria, come definiti dalle vigenti norme e leggi statali e regionali, comunque osservando i limiti ai mutamenti di destinazione d'uso e al frazionamento delle unità immobiliari disposti dalle presenti Norme. Sul patrimonio edilizio esistente sono altresì sempre consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui al comma 2 lettera a) dell'art. 135 della L.R. 65/14.
2. Nel caso di edifici e complessi sottoposti alla disciplina di intervento t1, t2 e t3 gli interventi dovranno comunque essere realizzati nel rispetto delle tecniche costruttive e dei materiali originari o comunque compatibili. In ottemperanza a quanto disposto all'art. 138, comma 1, della L.R. 65/2014 i progetti relativi a tali edifici devono essere corredati da una relazione storico-critica che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che

qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la tutela e la conservazione di tali elementi.

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

- notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;
 - analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;
 - analisi dello stato attuale con individuazione:
 - o della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla classificazione dell'edificio;
 - o degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
 - o degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario non coerente con l'organismo edilizio originario;
 - o delle destinazioni d'uso dei singoli locali;
 - esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta, nonché con l'indicazione delle destinazioni d'uso finale dei singoli locali;
 - esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.
3. Nel caso di edifici e complessi edilizi destinati a spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (indicati con la lettera s), qualora non sia riportata alcuna sigla corrispondente ai tipi della disciplina di intervento definiti dal presente PO, si intendono ammessi tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle attività da svolgere, compresi quelli di addizione volumetrica e di sostituzione edilizia.
4. Gli edifici non ultimati per i quali sono decaduti i titoli abilitativi e ai quali nelle tavole del PO non è attribuita alcuna disciplina di intervento, sono da considerare esistenti e sottoposti alla disciplina di intervento t4, con SE definita dal titolo edilizio che ne ha legittimato la costruzione.

Art. 22 Disciplina di intervento di tipo 1 (t1)

1. Gli edifici e i complessi edilizi a cui il PO attribuisce la disciplina di intervento di tipo 1 (t1) sono quelli soggetti a tutela storico-artistica, ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 e successivi decreti di attuazione in materia di conservazione dei beni culturali, per i quali sono consentiti gli interventi di cui all'art. 29 del D.lgs. 42/2004 che, ai sensi di legge, devono essere preventivamente approvati ed autorizzati dal competente organo ministeriale.
2. Gli interventi ammissibili sugli edifici e i complessi edilizi – comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e/o regionali – sono essenzialmente finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale e al recupero funzionale degli organismi edilizi e sono supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche e morfologiche. L'intervento di tipo 1 (t1), previo conseguimento della autorizzazione di cui all'art. 21 del D. lgs. 42/2004 e s.m.i., può comprendere un insieme sistematico di opere finalizzato a ripristinare l'organismo edilizio esistente nei suoi caratteri storico-artistici, tipologici, strutturali, materici e linguistici, consentendone una destinazione d'uso idonea alla sua tutela ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Anche laddove l'intervento da eseguire sia limitato ad opere di manutenzione ordinaria o straordinaria, dovrà essere progettato ed eseguito nel rispetto dei criteri propri del restauro al fine di perseguire la conservazione degli elementi significativi risultanti dal processo storico. Qualora all'interno di tali immobili siano presenti porzioni non incluse nel provvedimento di notifica, gli interventi che le riguardano non sono soggetti ad autorizzazione della Soprintendenza, ma devono invece osservare la disciplina di intervento di tipo 2 (t2), di cui al successivo art. 22.
3. Il PO non identifica gli edifici ed i complessi edilizi con più di settanta anni appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli altri Enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro Ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fini di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti. Tali edifici e complessi edilizi, anche laddove non sia intervenuta la verifica di interesse, ex comma 2 dell'art. 12 del D.lgs. 42/2004, sono sottoposti alle disposizioni della Parte II dello stesso Decreto.
4. Ai sensi dell'art. 138, comma 3 della L.R. 65/2014, previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione

naturale e superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con le prescrizioni finalizzate agli obiettivi di tutela delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal PO.

Art. 23 Disciplina di intervento di tipo 2 (t2)

1. La disciplina di intervento di tipo 2 (t2) è finalizzata a garantire un adeguato livello di tutela a edifici e complessi edilizi considerati di valore storico, culturale ed architettonico e degli elementi architettonici e decorativi riconosciuti di rilievo. Per tali edifici devono essere mantenuti gli apparati decorativi, ove presenti e gli interventi devono avvenire nel rispetto degli elementi formali e strutturali dell'organismo edilizio, pertanto gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa sono consentiti a condizione che siano osservate le limitazioni di cui ai successivi commi, finalizzate a garantire la loro adeguata tutela.
2. Gli interventi sugli edifici con disciplina di intervento t2 non devono comportare :
 - demolizione del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione dei necessari interventi di sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di miglioramento sismico, debitamente comprovati da adeguata documentazione tecnica;
 - modifiche alla sagoma del fabbricato, fatte salve quelle risultanti dall'eliminazione delle superfetazioni e quelle finalizzate a migliorare la funzionalità delle coperture, nei limiti definiti al successivo comma 3, lett. b);
 - alterazioni sostanziali del funzionamento statico dell'edificio che modifichino la gerarchia statica dell'impianto originario e modifiche all'imposta e alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti, fatti salvi gli interventi sugli elementi privi d'interesse e quanto disposto al comma 3, lett. a); eventuali interventi di frazionamento delle unità immobiliari non dovranno comportare modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali e l'eventuale realizzazione di strutture di collegamento verticale interne è subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
 - modifiche all'imposta e alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti, fatti salvi gli interventi sugli elementi privi d'interesse e quanto disposto al comma 3, lett. a);
 - inserimento di nuovi solai, salvo i casi di cui al successivo comma 3, lett. c) e fatti salvi gli interventi necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali e il ripristino di solai conseguenti all'eliminazione di vani scala interni, quando incongrui;
 - modifiche dei prospetti sul fronte strada o comunque prospicienti lo spazio pubblico (facciate principali) e quelli a carattere unitario e compiuto; per i prospetti principali eventuali limitate modifiche sono consentite esclusivamente per il ripristino delle aperture preesistenti attualmente tamponate o false aperture originali e per l'adeguamento di aperture in contrasto con le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio, in tutti i casi da dimostrare sulla base di adeguata documentazione storica; in tutte le facciate di tali edifici si deve evitare l'uso di smalti, trattamenti protettivi al silicone, intonaci plastici o comunque finiture per le facciate che si discostino dall'originario aspetto dell'edificio, anche con riferimento alla grana e alla tecnica di posa, compreso l'uso di guide fisse per l'eventuale realizzazione degli intonaci; non sono altresì consentiti pacchetti di isolamento a cappotto esterni;
 - tamponamento di logge, parate, porticati e tettoie, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
 - la realizzazione di nuove scale esterne, balconi e terrazze.
3. La disciplina t2 consente, alle condizioni di seguito indicate, i seguenti interventi:
 - a) la realizzazione di vespai, intercapedini aerate, scannafossi, ecc., con modeste e motivate variazioni delle quote del pavimento; è inoltre consentito l'abbassamento della quota di calpestio del piano terra, per raggiungere la minima altezza interna indispensabile, sotto il profilo igienico-sanitario, in relazione alla destinazione d'uso ammessa, che non può superare la misura massima di 0,40 ml.;
 - b) la realizzazione di eventuali maggiori spessori del pacchetto di copertura, finalizzata all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, compatibilmente alla tipologia della gronda, ammessa fino ad un massimo di 0,15 ml., nel rispetto delle modalità descritte al successivo art. 28; è altresì ammessa la realizzazione di intonaci isolanti negli edifici intonacati solo qualora si documenti l'insussistenza di elementi di pregio sulle facciate (intonaci e tinteggiature originarie, rivestimenti in pietra e altro, decori, cornici, marcapiani, ecc.) e nel caso in cui non si tratti di edifici con una immagine consolidata a faccia vista;

- c) l'introduzione di soppalchi e relative scale, che dovranno essere realizzati con tecniche costruttive non invasive, comunque non in muratura e, quando ne siano dimostrati i vantaggi, anche in materiali moderni; il soppalco deve essere fisicamente e formalmente distinto dall'organismo originario e di superficie massima pari ad 1/3 di quella del vano su cui andrà a insistere, mentre l'altezza utile dell'ambiente sottostante non deve risultare inferiore a ml. 2,40;
- d) il consolidamento ed il ripristino delle parti crollate o demolite, utili a ricostruire l'integrità dell'organismo edilizio, comunque leggibili nelle dimensioni preesistenti, sulla base dei residui murari esistenti e sulla base di documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza ed alla consistenza planivolumetrica originaria; il ripristino dovrà avvenire con l'utilizzo di tecniche e materiali appropriate, simili e compatibili con quelli presenti nell'organismo edilizio rilevato;
- e) limitate modifiche alle aperture sui prospetti secondari e le corti interne, non prospicienti strade e spazi pubblici, che non devono comunque interessare fronti di carattere unitario e compiuto, per i quali non sono consentite; le eventuali modifiche alle aperture non devono alterare l'integrità compositiva del prospetto, della gerarchia delle aperture, rispettando per forma, dimensione e partizione quelle esistenti e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio, sulla base di adeguata documentazione storica;
- f) la realizzazione di lucernari complanari alla copertura, uno per edificio, con funzione di ispezione della copertura (art. 9 del D.P.G.R. 2013, n. 75/R del 18/12/2013) ammessa, laddove possibile, sulle falde visivamente meno esposte;
- g) l'inserimento di volumi tecnici completamente interrati all'interno della sagoma dell'edificio, a condizione che questo non comporti alterazioni delle strutture resistenti, o negli spazi pertinenziali senza modifiche della morfologia e del profilo dei terreni e degli elementi tradizionali di valore caratterizzanti lo spazio aperto.

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

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

Art. 24 Disciplina di intervento di tipo 3 (t3)

- 1. La disciplina di intervento di tipo 3 (t3) è finalizzata alla salvaguardia del valore storico o storicizzato degli edifici e degli elementi tipologici, architettonici ed ambientali che li caratterizzano. Per tali edifici ed elementi costitutivi si assumono le limitazioni della disciplina di intervento t2, di cui al precedente art. 22, fatta eccezione per gli ulteriori interventi ammessi ai successivi commi.
- 2. Oltre a quanto consentito per gli edifici con disciplina di intervento t2, di cui al precedente art. 22, la disciplina t3 ammette i seguenti interventi:
 - sostituzione dei solai e loro rifacimento a quote diverse da quelle originarie; l'eventuale spostamento non deve determinare alcuna necessità di modificare l'aspetto esteriore dell'edificio e la creazione di ulteriori piani, ad eccezione di quello eventualmente ricavabile nel sottotetto, che può determinare anche aumento della superficie utile; tale possibilità è anche riferibile a edifici privi di solai intermedi tra piano terra e copertura ed è comunque subordinata all'utilizzo di tecniche e materiali appropriati, simili e o compatibili con quelli originari dell'organismo edilizio;

- modifiche ai collegamenti verticali interni nel rispetto del tipo edilizio e del sistema strutturale; l'inserimento di nuovi collegamenti verticali interni è subordinato all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue e non dovrà comunque interessare travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio (a volta, a cassettone, volterrane, ecc.); è altresì consentita la sostituzione di eventuali scale esterne, laddove non rivestano valore storico o tipologico-documentario, riconducendole alle caratteristiche tipologiche dell'organismo originario;
- limitate modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, nel rispetto del sistema strutturale e a condizione che la nuova configurazione dei fronti presenti un assetto compositivo pienamente riconducibile ai caratteri formali e alle originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio da illustrare sulla base di adeguata documentazione storica e che in ogni caso non vengano interessati i fronti di carattere unitario e compiuto, per i quali non sono consentite; le eventuali nuove aperture o le modifiche a quelle esistenti dovranno rispettare per forma, dimensione e partizione quelle esistenti e le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio originario o comunque della configurazione riconoscibile di maggior valore e nel caso in cui i prospetti siano stati alterati in modo incongruo gli interventi devono prevedere il ripristino dei caratteri originari; solo per gli edifici posti all'interno del territorio urbanizzato è consentito realizzare intonaci isolanti e intonaci a cappotto nei limiti e alle condizioni di cui al successivo art. 28;
- eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio e/o di eventuali parti ammalorate o degradate, documentate come tali nella relazione storico-critica di cui al precedente art. 21 e il loro rifacimento a parità di volume nelle forme e nelle tecniche più appropriate e compatibili;
- installazione di infissi vetrati allineati al filo interno della muratura delle logge, altane e nel caso di locali con aperture con grigliati in laterizio detti anche "a salto di gatto", anche comportante aumento di SE e di Volume edificato, mentre non è consentita invece nel caso di porticati e tettoie;
- realizzazione o modifica di lucernari piani in funzione dei rapporti minimi di illuminazione per i locali sottostanti; i nuovi lucernari, non più di uno per unità immobiliare, non devono interferire con le strutture principali di copertura e le loro dimensioni orizzontali non possono comunque essere superiori a due ordini dell'orditura secondaria originale, nel caso di coperture tradizionali con travetti e mezzane e di 0,70 ml. negli altri casi; la loro lunghezza lungo la falda di copertura non può superare 1,50 ml. e devono inoltre essere posizionati ad una distanza non inferiore a 1,50 ml. dalla linea di gronda;
- laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario, la demolizione dei volumi accessori e la loro ricostruzione all'interno del lotto di pertinenza a parità di volume e ad un solo piano, altezza massima in gronda non superiore a 2,20 ml. e altezza media inferiore a 2,70 ml., purché non in aderenza all'edificio principale, evitando di impegnare vedute panoramiche; tali volumi ricostruiti devono mantenere la funzione accessoria alla residenza e non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso.

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

3. L'utilizzo di tecniche e materiali diversi da quelli originari, quando risulti compatibile con le caratteristiche architettonico decorative dell'edificio, oltre che per necessità statiche, è consentito per introdurre elementi di contemporaneità nell'architettura e al fine di caratterizzare gli spazi ai piani terra degli edifici in ambito urbano; sono per questo ammesse anche lievi modifiche alle aperture sul fronte strada e gli spazi pubblici, purché non vengano alterate l'integrità compositiva del prospetto e la gerarchia delle aperture e garantito il mantenimento dei caratteri architettonici degli elementi costitutivi.
4. Esclusivamente nel caso in cui si dimostri, mediante apposita documentazione, l'impossibilità di adeguamento alle vigenti norme per le zone sismiche e/o per la presenza di un rischio geomorfologico molto elevato o per ragioni motivate dalla sicurezza stradale, è consentita la demolizione con ricostruzione filologica dell'intero edificio, intendendo per ricostruzione filologica la realizzazione di un organismo edilizio "come era" quello preesistente e quindi con la stessa configurazione e le stesse finiture, nel rispetto dei caratteri tipologico-architettonici debitamente rilevati e documentati e fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. L'edificio può essere ricostruito traslato comunque all'interno dell'area di pertinenza.

Art. 25 Disciplina di intervento di tipo 4 (t4)

1. La disciplina di intervento di tipo 4 (t4), consente gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, fino alla demolizione con ricostruzione comunque configurata dell'intero edificio, come definita dalla legge regionale e l'incremento delle superfici edificate/edificabili (SE) all'interno della sagoma esistente, compreso quelle eventualmente realizzabili in relazione all'eventuale aumento del numero dei solai. Tale disciplina t4 consente altresì determinate fattispecie di interventi pertinenziali e di addizioni volumetriche, così come definiti dalle disposizioni regionali, alle condizioni e alle limitazioni dettate dai successivi commi.
2. La disciplina di tipo 4 consente:
 - a) modifiche alle strutture di fondazione, alle strutture in elevazione ed ai solai, con opere che possono prevedere anche il completo svuotamento dell'organismo edilizio e l'inserimento di nuovi solai e di tecnologie diverse da quelle esistenti, che possono comportare anche incremento delle superfici edificate (o edificabili) - SE - all'interno della sagoma esistente;
 - b) ai fini del consolidamento dell'edificio, esclusivamente nel caso sia dettata da esigenze strutturali, la formazione di un cordolo di coronamento, che non deve risultare visibile all'esterno; la quota di imposta della copertura, ove non sussista l'obbligo di conservare la gronda esistente, può aumentare, a seguito della formazione del cordolo, fino ad un massimo di 0,30 ml.;
 - c) modifiche alle facciate, compresa la chiusura con infissi vetrati di logge o porticati, anche comportante aumento di SE, fermo restando il rispetto delle distanze minime e la realizzazione di ascensori esterni; nelle facciate sono sempre consentiti gli isolamenti termici esterni (intonaci isolanti e a cappotto), finalizzati al risparmio energetico;
 - d) la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza comunque configurate;
 - e) la realizzazione di serre solari con specifica finalità di risparmio energetico, debitamente certificata;
 - f) solo per gli edifici residenziali, la realizzazione di interventi pertinenziali, come definiti dalle disposizioni regionali, alle condizioni del successivo comma 4;
 - g) la realizzazione di volumi tecnici fuori terra.
 - h) gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata degli edifici esistenti, come definiti dalle norme regionali, quale che sia la loro destinazione d'uso, purché non comportino incremento di volume totale, sia entro che fuori terra; nel territorio urbanizzato tali interventi possono essere effettuati all'interno del lotto urbanistico di riferimento, mentre nel territorio rurale devono prevedere il mantenimento di almeno il 50% del sedime dell'edificio preesistente; il nuovo edificio deve mantenere un'altezza massima uguale o inferiore a quella dell'edificio demolito.
3. La disciplina t4 consente altresì, per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PO, i seguenti interventi di addizione volumetrica, comunque alternativi agli interventi di demolizione e ricostruzione di cui al precedente comma, lett. h):
 - a) per i soli edifici unifamiliari o bifamiliari, oppure con SE inferiore a 350 mq., se con più di due alloggi, l'ampliamento realizzato in aderenza ed in continuità con le superfici utili (SU) dell'alloggio verso spazi liberi pertinenziali, fino a 25 mq. o, in alternativa, fino al massimo del 20% di Superficie edificata o edificabile (SE) per ciascuna unità abitativa esistente alla data di adozione del Piano Operativo; l'altezza massima (Hmax) di tali ampliamenti non può superare l'altezza dell'edificio di riferimento esistente; tali addizioni volumetriche possono essere attuate anche per fasi successive, fino al raggiungimento del limite consentito;
 - b) per i fabbricati residenziali plurifamiliari, in linea o a schiera, realizzati con il medesimo atto abilitativo, addizioni volumetriche *una tantum*, comprensive anche di eventuali volumi accessori, volte a migliorare l'utilizzo dell'immobile, fino ad un massimo del 15% della SE complessiva esistente o volume edificabile/edificato (VE) equivalente, anche con incremento dell'altezza massima, a condizione che l'intervento risulti compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento;
 - c) in alternativa alle addizioni di cui alle precedenti lettere a) e b) e solo all'interno del territorio urbanizzato, il rialzamento degli edifici esistenti, per raggiungere un'altezza media del piano sottotetto pari a:
 - 2,70 ml., anche al fine di renderlo abitabile;
 - 2,40 ml. anche al fine di realizzare spazi accessori e di servizio, anche condominiali.

4. Oltre al riordino dei volumi pertinenziali esistenti, per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PO, la disciplina di intervento t4 consente la realizzazione di volumi accessori aggiuntivi – finalizzati alla realizzazione di autorimesse pertinenziali, cantine e altri locali di servizio –, anche interrati o seminterrati, con funzione accessoria alla residenza e fino al 20% del volume totale fuori terra dell'edificio principale e comunque non superiore a 90 mc.; tali dimensioni massime consentite comprendono anche la demolizione di eventuali volumi secondari di valore nullo facenti parte dello stesso organismo edilizio e la loro ricostruzione anche in diversa collocazione all'interno del resede di riferimento; gli interventi pertinenziali, ai sensi della legge regionale, comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale.

I volumi pertinenziali realizzati fuori terra nel resede di riferimento devono avere un solo piano, di altezza utile massima (HU) pari a 2,40 ml., forma e struttura edilizia coerente con la funzione assolta ed essere compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio principale di riferimento. È ammesso il collegamento del locale accessorio con l'immobile principale di cui costituisce pertinenza, purché sia anche previsto l'accesso diretto dall'esterno, in modo da mantenere indiscutibilmente preservato il carattere della pertinenzialità.

I volumi pertinenziali non possono determinare incremento del carico urbanistico, tanto che non possono avere un utilizzo separato e indipendente e possono generare esclusivamente nuove superfici accessorie (SA). Non è pertanto consentito un utilizzo diverso da quello accessorio ai volumi accessori realizzati in applicazione del presente piano.

Art. 26 Disciplina di intervento di tipo 5 (t5)

1. La disciplina di intervento di tipo 5 (t5) consente, nei limiti ed alle condizioni disciplinati dal presente articolo, interventi fino alla sostituzione edilizia per gli edifici residenziali, come definiti dalle disposizioni regionali, e le addizioni volumetriche agli edifici specialistici presenti nel territorio urbanizzato.
2. La disciplina di intervento di tipo 5, oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t4, consente:
 - a) per gli edifici con destinazione d'uso residenziale esistenti alla data di adozione del PO, gli interventi di sostituzione edilizia, come definiti dalle norme regionali, che possono comportare l'incremento della SE fino ad un massimo del 30% di quella esistente, riferita all'edificio principale; tali interventi devono prevedere il mantenimento di almeno parte del sedime preesistente ed un'altezza massima uguale o inferiore a quella dell'edificio demolito; gli interventi di sostituzione edilizia potranno attuarsi solo nel caso in cui preveda la completa demolizione dell'edificio da sostituire;
 - b) per gli edifici specialistici destinati ad attività economiche le seguenti addizioni volumetriche:
 - per gli edifici in ambito urbano con destinazione d'uso commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio o con destinazione d'uso mista (comprendente destinazioni quali: attività commerciali al dettaglio, attività direzionali e di servizio, artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici, attrezzature di servizio pubbliche e residenza), sono ammessi interventi di addizione volumetrica finalizzati alle attività economiche con incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella esistente, con un'altezza massima di 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti;
 - per gli edifici con destinazione d'uso industriale ed artigianali posti all'interno del territorio urbanizzato sono ammessi interventi comportanti addizione volumetrica con incremento della SE fino ad un massimo del 20% di quella esistente, fino a un massimo di 200 mq. aggiuntivi con un'altezza massima di 12 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti; tali interventi sono comunque subordinati al rispetto delle disposizioni di cui al successivo art. 30 e del successivo art. 28, comma 6.

Art. 27 Disciplina di intervento di tipo 6 (t6)

1. La disciplina di intervento di tipo 6 (t6) consente la ristrutturazione edilizia ricostruttiva, demolizione con ricostruzione, la sostituzione edilizia e le addizioni volumetriche, come definite dalle norme regionali, agli edifici specialistici esistenti a destinazione industriale e artigianale posti all'interno del territorio urbanizzato, nelle aree loro dedicate.
2. La disciplina di intervento di tipo 6 consente per gli edifici esistenti specialistici industriali e artigianali esistenti, che non cambiano destinazione d'uso, i seguenti interventi, tra loro alternativi:
 - a) interventi di sostituzione edilizia, come definiti dalle norme regionali, che possono comportare l'aumento della SE fino al raggiungimento di un rapporto di copertura massimo, pari al 60% del lotto fondiario e un'altezza massima di 12,50 ml.;

b) le addizioni volumetriche con incremento della SE esistente per ciascuna unità immobiliare esistente alla data di adozione del presente Piano Operativo fino al raggiungimento di un rapporto di copertura massimo del 60%, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al successivo art. 30.

Gli interventi a) e b) osservano le prescrizioni per gli impianti fotovoltaici di cui al successivo art. 28, comma 6.

3. La disciplina di intervento di tipo 6 (t6) consente altresì agli edifici con destinazione artigianale e industriale la realizzazione di tettoie a supporto delle attività entro un Indice di Copertura massimo complessivo del 55% e con altezza massima di 5,50 ml.

Art. 28 Interventi di riduzione dei consumi energetici negli edifici esistenti e uso delle FER

1. Il PO persegue gli obiettivi della UE per la riduzione dei consumi energetici degli edifici e dei sistemi urbani, per i quali valgono gli obblighi dettati dalla normativa vigente. A questo scopo detta indicazioni per favorire il risparmio energetico e l'impiego di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (FER), nel rispetto delle disposizioni del PIT-PPR e delle leggi, linee guida e regolamenti regionali e nazionali.
2. Negli interventi di recupero degli edifici esistenti resta ferma la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, nonché degli allineamenti e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali nelle discipline d'intervento t1, t2 e t3, come disciplinati dalle presenti Norme. In tali edifici è prescritta la conservazione delle coperture nella loro forma, consistenza e materiali. Nella manutenzione del manto originario sostituire solo gli elementi non riparabili con altri identici o analoghi per forma, materiali e colore. Per gli edifici nelle discipline d'intervento t2 e t3, laddove si intervenga a questo scopo, si prescrive di estendere a tutta la copertura i sistemi di coibentazione e ventilazione, contenendoli possibilmente all'interno dell'estradosso della copertura esistente o entro lo spessore massimo consentito dalle presenti Norme (0,15 ml.), alzando il manto di copertura. In questo caso, laddove tecnicamente possibile, ripristinare in gronda il preesistente spessore (anche alzando il travicello e l'eventuale falso) ed evitare, sulla linea di bordo della falda, rivestimenti di lattoneria preferendo soluzioni intonacate. In tutti i casi gli interventi realizzati non devono produrre discontinuità altimetriche (gradini) nelle coperture degli edifici che hanno carattere continuo prima dell'intervento.
3. Negli edifici e complessi edilizi con disciplina d'intervento t1 e t2 non sono consentiti gli isolamenti a cappotto esterni e gli intonaci isolanti, ritenuti incongrui e irrispettosi del valore storico-architettonico del manufatto, mentre solo per gli edifici all'interno del perimetro del territorio urbanizzato con disciplina d'intervento t3 è ammessa la realizzazione di isolamenti termici esterni sulle facciate e corti interne, quando non visibili da spazi pubblici e solo qualora si documenti che non si tratti di edifici con una immagine consolidata a faccia vista, oltre all'insussistenza di elementi di pregio sulle facciate (decori, intonaci e tinteggiature originarie, ecc.). Tali condizioni sono sempre da documentare mediante specifica relazione, di cui al precedente art. 21, che deve inoltre dimostrare l'appropriatezza e la compatibilità dell'intervento previsto.
4. La realizzazione di serre solari - come definite dalle disposizioni nazionali e regionali - è ammessa con esclusione degli edifici con disciplina d'intervento t1, t2 e t3. Il progetto della serra solare deve essere accompagnato dalla relazione prevista dalla legislazione vigente, atta a documentare la specifica finalità del risparmio energetico mediante appositi calcoli energetici che quantifichino la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale.
5. Per l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici è sempre da privilegiare la collocazione dei pannelli sulle coperture degli edifici, fermo restando la preferenza all'utilizzo dei corpi edilizi secondari, più bassi e meno visibili, allo scopo di minimizzarne l'impatto. Gli elementi posti sulla copertura dovranno osservare i seguenti criteri:
 - per la tutela e la salvaguardia dei valori storico testimoniali e dei caratteri architettonici, per edifici con disciplina di intervento t1 e t2 l'impianto non potrà essere installato nella copertura, ma dovrà essere posto nelle coperture dei corpi edilizi secondari o a terra adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica; per gli edifici con disciplina d'intervento t1, che identifica gli edifici e i complessi edilizi destinatari di provvedimenti di tutela ai sensi della parte seconda del D.lgs. 42/2004 l'installazione deve comunque essere preventivamente approvata e autorizzata dal competente organo ministeriale;
 - negli edifici con disciplina di intervento t3 è sempre da privilegiare la collocazione dei pannelli sulle coperture dei corpi edilizi secondari, più bassi e meno visibili, allo scopo di minimizzarne l'impatto; ove non siano presenti corpi edilizi secondari e/o accessori o se si documenta l'impossibilità di installarli su costruzioni

secondarie e/o accessorie, sono ammesse soluzioni adeguate a garantire la compatibilità con i caratteri storici e con il valore storico-documentale degli stessi edifici, ovvero:

- nel territorio rurale, laddove possibile, l'installazione dovrà avvenire a terra, adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica;
- all'interno del territorio urbanizzato, l'installazione potrà avvenire esclusivamente nelle falde non prospicienti gli spazi pubblici della copertura dell'edificio principale, in modo completamente integrato, con pannelli di colorazione tale da garantire la migliore integrazione con il manto di copertura;
- negli altri edifici esistenti, con disciplina d'intervento t4 e t5, con copertura a falda inclinata, oltre alla totale integrazione architettonica – sempre preferibile laddove possibile –, i pannelli dovranno essere collocati aderenti alla falda, a filo tetto, senza l'impiego di supporti che facciano assumere pendenze ed orientamenti diversi dalla falda stessa; è altresì consentita su terrazze o lastrici solari la realizzazione di pergole fotovoltaiche, ovvero quelle in cui la struttura di copertura sia costituita dai moduli fotovoltaici e dai relativi sistemi di supporto, sostenuta da strutture leggere (legno o metallo) distinte dal fabbricato principale e libere da tutti i lati fino ad una dimensione massima non superiore al 60% del terrazzo o lastrico;
- per gli edifici di nuova costruzione i pannelli devono essere concepiti come componenti integrate del progetto architettonico, così come per gli interventi di recupero edilizio in cui sia previsto il rifacimento integrale del tetto a edifici esistenti.

In ogni caso i pannelli dovranno mantenersi comunque, in qualsiasi punto, ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo dell'edificio ed essere arretrati rispetto al filo di gronda e in modo tale da non renderli visibili dalla pubblica via; nel caso di coperture piane, i pannelli potranno essere installati anche inclinati, purché non si determini un profilo che sporga di oltre 0,30 ml. dal profilo dell'edificio e anche in questo caso arretrati in modo tale da non renderli visibili dalla pubblica via.

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

6. Per le finalità di cui al comma 1, negli edifici specialistici a destinazione d'uso industriale e artigianale, commerciale al dettaglio e commerciale all'ingrosso e depositi e direzionale e di servizio, la copertura deve essere concepita per il risparmio energetico e per l'utilizzo dell'energia solare, con l'obbligo dell'introduzione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, sia per i processi produttivi, che per la mobilità degli addetti e dei fornitori, nei seguenti casi:
- demolizione con ricostruzione e sostituzione edilizia;
 - ampliamento e interventi di rifacimento completo della copertura;
 - ristrutturazione urbanistica;
 - nuova edificazione.

Art. 29 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia

1. Le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia sono consentiti nel rispetto delle condizioni dettate all'art. 137 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e delle eventuali condizioni e limitazioni stabilite dalle presenti Norme in riferimento a specifici contesti e/o a particolari edifici e complessi.
2. Le opere, gli interventi e i manufatti di seguito elencati, da realizzare alle condizioni della legge regionale, non rilevano ai fini urbanistici ed edilizi nei limiti dimensionali qui prescritti:
 - a) gazebo e pergolati – strutture con ingombro planimetrico a terra non superiore a 16 mq. ed altezza al colmo non superiore a 3,50 ml.; è ammesso un solo gazebo per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale;
 - b) piccoli depositi, da collocare a terra nei giardini e resede pertinenziali, in legno – strutture costituite da un assemblaggio di elementi in legno a costituire un manufatto a pianta quadrilatera, appoggiate ed eventualmente ancorate al suolo – con ingombro massimo di 3 mq. per resede e altezza massima in gronda di 2,20 ml..
3. L'installazione dei manufatti elencati nel presente articolo non preclude la realizzazione di altri manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia aventi le caratteristiche richieste dalla legge ed è comunque soggetta alla preventiva acquisizione, se dovuta, degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati prescritti da norme e piani sovraordinati o da discipline di settore.

Titolo IV Sostenibilità degli interventi e qualità degli assetti insediativi

Art. 30 Disposizioni generali di sostenibilità

1. Il Piano Operativo, in linea con le strategie regionali, persegue ogni forma di risparmio idrico, di tutela della qualità dell'aria, di risparmio energetico e di produzione di energia da fonti rinnovabili, dettando indicazioni atte a ridurre, laddove possibile, l'impronta ecologica per ogni intervento definito; il PO detta disposizioni per promuovere e incentivare la sostenibilità ambientale degli edifici e della città mediante l'introduzione di nuovi standard e specifiche misure di mitigazione e compensazione di carattere ambientale, allo scopo di migliorare la qualità ambientale, incrementare il bilancio ecologico e valorizzare il paesaggio.
2. È facoltà del Comune disporre incentivi economici per gli interventi di edilizia sostenibile. A tale scopo, il Comune, mediante apposito Regolamento, adeguato ai sensi del comma 4, dell'art. 217 della L.R. 65/2014, anche integrato al Regolamento Edilizio comunale nel rispetto delle linee guida regionali, definisce:
 - l'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione degli incentivi;
 - il sistema di valutazione e di attribuzione dei punteggi per l'accesso agli incentivi economici ed urbanistici;
 - il procedimento di controllo e verifica dei requisiti;
 - la modalità per la certificazione e la durata della garanzia fideiussoria di cui all'art. 221 della L.R. 65/2014;
 - le sanzioni in caso di mancato rispetto degli impegni assunti.
3. Gli interventi di edilizia sostenibile, anche ai sensi delle vigenti norme regionali, comprendono: la regolazione bioclimatica degli edifici; il mantenimento o il recupero della permeabilità dei suoli; l'utilizzo di fonti energetiche naturali e rinnovabili; il recupero delle acque reflue e meteoriche per usi irrigui, di fertilizzazione dei suoli o per servizi igienici nelle modalità consentite dalla legge; l'impiego di materiali di costruzione durevoli e mantenibili tendenzialmente privilegiando quelli riciclabili e riutilizzabili; l'uso del verde con finalità di regolazione microclimatica e di protezione dall'inquinamento acustico e atmosferico.

Art. 31 Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale – invarianza idraulica

1. In tutti gli interventi previsti dal piano si dovrà minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; la realizzazione delle opere non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.
2. Le modifiche delle caratteristiche di permeabilità del suolo conseguenti ad interventi urbanistico-edilizi sul patrimonio edilizio esistente comportanti sostituzione edilizia o demolizione con ricostruzione o addizione volumetrica con incremento di superficie coperta (SC) o derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi ad uso privato, devono garantire le seguenti condizioni:
 - il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile – come definita dalle vigenti norme regionali – pari ad almeno il 25 % della Superficie Fondiaria (SF); tale quantitativo può essere raggiunto con il concorso di pavimentazioni che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche, mentre almeno il 15% della Superficie Fondiaria – dovrà in ogni caso essere sistemato a prato e/o con piantumazioni, ovvero non essere interessata da alcun tipo di pavimentazione (fatta eccezione per la ghiaia), sia pur drenante, ad eccezione della ghiaia; si intende così favorire anche la velocità di assorbimento, riducendo al contempo la velocità di corrivazione delle acque piovane;
 - il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua dovrà essere evitato quando sia possibile dirigere le acque meteoriche in aree adiacenti permeabili, senza che si determinino danni dovuti a ristagno e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo, o in vasche o cisterne interrato che ritardino la cessione verso i recapiti;
 - nel territorio rurale ogni intervento di trasformazione deve prevedere la riorganizzazione e l'adeguamento delle reti idriche scolanti all'interno della pertinenza dove si attua l'intervento o dell'area eventualmente destinata a piazzale; tali criteri di progettazione devono essere descritti e asseverati nei progetti di corredo ai titoli abitativi.
 - i nuovi spazi scoperti pavimentati, se di superficie superiore a 200 mq., dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea e il corretto deflusso delle acque; sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale.

I parcheggi e le zone pavimentate potenzialmente interessate dalla presenza/movimentazione/sversamento di sostanze inquinanti dovranno tuttavia essere impermeabilizzate e dotate di un sistema di fognatura integrato con sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia, dimensionate come da disposizioni normative regionali.

3. Per i nuovi comparti edificatori i Piani Attuativi e gli Interventi da Convenzionare e più in generale per tutte le trasformazioni comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili superiori a 200 mq. dovrà essere previsto il totale smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili nel reticolo idrografico superficiale o, in seconda istanza, alla pubblica fognatura. Si dovrà comunque contenere l'entità delle portate scaricate, se del caso con la realizzazione di vasche volano o di altri idonei accorgimenti atti a trattenere temporaneamente gli eccessi di portata meteorica (aree a verde ribassate, fosse e collettori fognari, ...), così da ripristinare gli stessi livelli di sicurezza nel sistema di scolo esistente, garantendo comunque un invaso non inferiore a 50 lt/mq di superficie impermeabilizzata, moltiplicato per l'effettiva variazione del coefficiente di deflusso, ipotizzando un valore per lo stato attuale pari a 0,1, contro un valore di progetto paria 0,4 per le superfici permeabili e pari a 0,9 per le superfici impermeabili.

Art. 32 Disposizioni per la progettazione dei parchi e giardini pubblici

1. Parchi e giardini pubblici sono connotati dalla prevalenza di suoli permeabili e dalla presenza importante di vegetazione.

Si possono comunque prevedere anche aree per il gioco e per lo sport, aree per la sosta, aree per i cani, percorsi pedonali e piste ciclabili e ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche (bocciodromi, piste di ballo o di pattinaggio, ecc.).

2. Nella progettazione di nuove aree a verde pubblico o di interventi di riqualificazione che interessino quelle esistenti si dovrà tener conto dei criteri dettati dal Comitato per lo Sviluppo del Verde Urbano del Ministero dell'Ambiente con particolare considerazione della multifunzionalità del verde urbano, valorizzando l'effetto di mitigazione dell'isola di calore, di assorbimento delle sostanze inquinanti, la tutela della biodiversità, l'azione di contrasto al dissesto idrogeologico, il rafforzamento della funzione ricreativa, inclusiva e sociale e delle Linee guida regionali per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono.

3. In tali aree si dovrà:

- assicurare la presenza di una adeguata dotazione di vegetazione, mantenendo e rinnovando le alberature (intese non come singoli individui ma sistemi arborei) e le siepi ben conformate e di particolare pregio per l'area e migliorare la qualità del patrimonio arboreo;
- individuare le alberature e le piante di pregio o monumentali a cui dedicare interventi manutentivi appropriati;
- riequilibrare i rapporti tra elementi artificiali permanenti e arredo vegetale anche mediante la realizzazione di percorsi e aree pavimentate con materiali drenanti;
- assicurare la fruibilità e l'accessibilità degli spazi verdi;
- favorire la fruizione da parte delle diverse categorie di utenti diversificando gli arredi e le attrezzature;
- assicurare l'integrità di parchi, giardini storici e orti storicizzati di ville e complessi monumentali di valore storico architettonico e la fruizione ordinata del verde storico-monumentale.

4. Si dovranno inoltre rispettare i seguenti requisiti e criteri:

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

- al fine di accrescere la qualità ambientale e paesaggistica del verde pubblico di nuova realizzazione, nella sua progettazione, devono essere considerate la continuità con le eventuali aree verdi contigue, la peculiarità del contesto, le condizioni pedoclimatiche e la frequenza manutentiva;
- scelta di specie arboree e arbustive autoctone o naturalizzate adatte all'uso urbano e alla funzione dell'area, evitando in prossimità di edifici pubblici frequentati da categorie fragili le specie spinose, velenose e con alta allergenicità;
- mantenere, rafforzare e valorizzare i sistemi ripariali nelle aree urbane e periurbane;
- privilegiare l'irrigazione con uso di acque meteoriche o depurate senza incidere sulla risorsa idrica;
- nelle fasce di contatto con il territorio rurale la progettazione dovrà analizzare le caratteristiche del paesaggio agrario e dell'intorno naturale o seminaturale, per proporre assetti del verde adeguati al contesto per colore, forme e struttura compositiva;
- nella progettazione di nuovi sottoservizi e di reti stradali garantire una fascia di rispetto nei pressi di filari alberati per tutelare l'apparato radicale per tutelare la vitalità e la stabilità strutturale all'albero.

Art. 33 Disposizioni per la progettazione dei parcheggi pubblici a raso

1. Le aree da destinare a parcheggio pubblico previste per i diversi interventi dovranno essere quanto più possibile accorpate e di forma regolare. Per la verifica delle dotazioni richieste non potranno essere computate eventuali aree disperse e/o di forma fortemente irregolare e/o in declivio con pendenze del terreno superiori a 8%.
Le aree computabili a parcheggio pubblico devono ottemperare al requisito di avere almeno un posto auto ogni 25 mq. di superficie utilizzata: eventuali aree che non raggiungano tale requisito minimo non potranno essere computate per la verifica dello standard urbanistico.
2. Per la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici si dovrà garantire la più possibile estesa permeabilità delle aree, attraverso la scelta di materiali e superfici pavimentate che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche e si dovrà altresì garantire la compatibilità paesaggistica degli interventi, con colori e piantumazioni adeguate ai contesti di maggiore qualità paesaggistica. Per tutti gli interventi si dovrà mirare al massimo contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, recependo gli indirizzi del documento CE 2012 "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo".
3. I parcheggi pubblici a raso dovranno inoltre rispettare i seguenti requisiti:
 - per i parcheggi esterni alla sede stradale dovranno essere previsti posti auto riservati agli utenti deboli, nella misura minima di 2 stalli ogni 30 (o frazione di 30), dei quali 1 riservato alle persone disabili; per i parcheggi superiori a 10 posti auto dovranno inoltre essere previsti adeguati spazi per la sosta delle biciclette attrezzati con rastrelliere, nella misura di almeno 1 posto bicicletta per ogni 4 posti auto;
 - per i parcheggi di superficie non inferiore a 240 mq., ad eccezione dei parcheggi realizzati lungo la viabilità pubblica esistente, dovrà essere prevista una dotazione di alberature nella misura minima di un albero ad alto fusto ogni 80 mq. di parcheggio, riservando a ciascuna pianta uno spazio permeabile adeguato alla classe di grandezza della pianta, eventualmente protetto da pacciamatura, piante tappezzanti e se adeguatamente gestite, da griglie metalliche o dissuasori, fatti salvi eventuali inderogabili motivi di tutela storica, paesaggistica ed ambientale;
 - si dovranno impiegare specie di alberi funzionali all'ombreggiamento nel periodo estivo, preferendo piante autoctone con fogliame fitto, impalcatura alta e minor suscettibilità a malattie e patogeni, minor esigenze di manutenzione e limitata produzione di residui in termini di aghi, fiori, frutti e resine;
 - dovrà essere prevista la realizzazione di sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali – *rain garden* –;
 - dovrà essere prevista una pavimentazione con materiali semipermeabili, in particolare per gli stalli, ove compatibile con il tipo prevalente di veicoli e con l'intensità d'uso; eventuali parti impermeabili, se di dimensione consistente, superiore a 200 mq., dovranno essere dotate di idonei sistemi di trattamento dei reflui prima del recapito nel corpo idrico ricettore, anche se potrà essere più specificatamente valutata l'ipotesi di allacciamento alle reti fognarie esistenti;
 - gli impianti di illuminazione dovranno essere posti ad un'altezza adeguata, non superiore a 4 ml., opportunamente schermati e orientati verso il basso, ai fini del mantenimento della qualità degli insediamenti e del paesaggio, anche notturno, del contenimento dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico.

4. per la realizzazione di parcheggi con più di 20 posti auto è fatto obbligo di installare punti di ricarica per veicoli elettrici, conformi al Modo 3 o superiore della norma CEI EN 61851-1, secondo le quantità riportate nella tabella sottostante:

Numero posti auto	Numero punti di ricarica richiesti
Da 20 a 99	1
Da 100 a 199	2
Da 200 a 499	3
Da 500	4

Art. 34 Alberi per la compensazione

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

Residenziale	1 albero ogni 50 mq di SE
Industriale e artigianale	1 albero ogni 100 mq di SE
Commerciale al dettaglio	1 albero ogni 60 mq di SE
Turistico ricettiva	1 albero ogni 40 mq di SE
Direzionale e di servizio	1 albero ogni 60 mq di SE
Commerciale all'ingrosso e depositi	1 albero ogni 100 mq di SE
3. Gli alberi, da piantumare nelle aree a verde degli interventi previsti, devono corrispondere a esemplari di prima grandezza, con circonferenza da 16 a 20 cm, corrispondenti a specie spoglianti e sempreverdi da 4 a 6 anni. Nella scelta e nella messa a dimora degli alberi si deve far riferimento alle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, di materiale particolato fine e di ozono", del Piano Regionale per la Qualità dell'Aria Ambiente (D.C.R. 18 luglio 2018, n. 72), approvate con D.G.R. n.1269 del 19.11.2018. In linea generale per massimizzare gli effetti positivi le piante devono avere alcuni requisiti quali: elevata densità della chioma; longevità del fogliame; ridotta idroesigenza; bassa capacità di emissione di composti organici volatili; ridotta allergenicità del polline.
4. Possono essere previste forme di concertazione tra Amministrazione Comunale e privati proprietari di aree, per favorire interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale e per individuare aree alternative a quelle interessate dagli interventi di cui al comma 2. Tali aree saranno prioritariamente orientate a:
 - interventi di forestazione urbana in forma estesa su aree incolte e/o degradate;
 - formazione di fasce verdi di filtro per determinati insediamenti o infrastrutture;
 - interventi di rafforzamento delle reti ecologiche;
 - parchi urbani e aree per il gioco e la vita all'aperto.
5. In alternativa alla piantumazione si prevede la possibilità di monetizzare il numero di alberi da piantumare sulla base dei parametri di cui al comma 2. I corrispettivi delle monetizzazioni stabiliti con deliberazione della Giunta Comunale saranno periodicamente aggiornati sulla base di quanto previsto nella medesima deliberazione. La monetizzazione dovrà corrispondere ai costi di fornitura e modellazione terra, fornitura e messa a dimora specie arboree (circonferenza 16/20 cm).
6. Gli alberi per la compensazione delle emissioni inquinanti, da impiantare in relazione agli interventi di cui al comma 2, sono aggiuntivi a quelli da prevedere nei parcheggi pubblici a raso, di cui al precedente art. 33.

Titolo V Tutele sovraordinate e di carattere generale

Capo I Beni paesaggistici

Art. 35 Immobili e aree di notevole interesse pubblico

1. Sono sottoposti a tutela paesaggistica gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.lgs 42/2004), parti del territorio comunale oggetto di specifico provvedimento di vincolo, ovvero:
 - *Visuali panoramiche godibili dall'Autostrada del Sole che attraversa la provincia di Arezzo* (ID 9051246 – D.M. 29/01/1969; G.U. 50 del 1969).
2. Per tutte le parti del territorio comunale comprese nelle zone di cui al comma 1 le trasformazioni ammesse dal PO devono essere coerenti con la disciplina contenuta nelle *Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico*, elaborato 3B, Sezione 4, del PIT-PPR.

Art. 36 Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia

1. In riferimento all'Invaso di Levane, gli interventi di trasformazione, fatti salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:
 - non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;
 - si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;
 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
 - non modificano i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche;
 - non riducano l'accessibilità alle rive.
2. Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche o di interesse pubblico) sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, ecosistemici dell'area perilacuale e garantisca l'integrazione paesaggistica e il minor impatto visivo possibile.
3. La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.
4. Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono garantire il migliore inserimento paesaggistico privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.
5. Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico). All'interno di tali formazioni non sono ammessi nuovi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione.

Art. 37 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna

1. Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:
 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;

- non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi.
2. Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici.
 3. Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:
 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici;
 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico.
 4. Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica e il minor impatto visivo possibile.
 5. Eventuali nuove aree destinate a parcheggio nel territorio rurale sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.
 6. L'installazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.
 7. Non è ammessa la realizzazione di nuove residenze rurali.
 8. Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

Art. 38 Riserve naturali regionali nonché i territori di protezione esterna

1. Nella riserva naturale regionale Valle dell'Inferno e Bandella non sono ammessi interventi di trasformazione che ne compromettano in modo significativo i valori paesaggistici.
Non è ammesso l'inserimento di manufatti che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche, ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica che non siano indispensabili per la sicurezza stradale.
Resta fermo quanto disposto dal Regolamento Riserva approvato con D.C.P. n. 79 del 23/06/2003 e n. 101 del 26/11/2008.
2. Nei territori di protezione esterna (area contigua) non sono ammessi interventi di trasformazione che compromettano in modo significativo i valori e le funzioni ecologiche e paesaggistiche o che possano interferire negativamente con le visuali da e verso le aree protette.

Art. 39 Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e sottoposti a vincolo di rimboschimento

1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:
 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio) e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.
2. Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

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

Art. 40 Zone di interesse archeologico

1. Nella Zona comprendente insediamenti preistorici, infrastrutture e aree culturali in località Valle dell'Inferno si devono osservare, in particolare, le disposizioni della Scheda AR12 dell'Allegato H del PIT-PPR.
2. Non sono ammessi interventi di trasformazione che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche e del sistema costituito dalla rete di insediamenti e luoghi sacri di età etrusco-romana,
3. Nelle aree archeologiche le attrezzature, gli impianti e le strutture necessari alla fruizione e alla comunicazione devono essere esito di una progettazione unitaria fondata su principi di integrazione paesaggistica e di minima alterazione dei luoghi ed assicurare la valorizzazione del contesto paesaggistico.
4. Dovrà essere inoltre tutelata e valorizzata la presenza delle sorgenti di acque minerali (Sorgente Leona e Sorgente Romana).

Capo II Aree protette e Siti Natura 2000

Art. 41 Zone Speciali di Conservazione

1. Nel territorio comunale ricade la Zona Speciale di Conservazione/Zona di Protezione Speciale ZSC/ZPS "Valle dell'Inferno e Bandella" (codice IT51800012).
2. Le Zone speciali di conservazione sono sottoposte a specifica normativa europea, nazionale e regionale: Direttive 1992/43/CEE (Habitat) e Direttiva 2009/147/CE, Legge 394/1991, D.P.R. 357/1997, D.M. 17/10/2007, D.M. 27/04/2010, D.G.R. n. 644/2004, L.R. 30/2015, D.G.R. n. 1223/2015.
3. Per limitare l'impatto su habitat e specie tutelati, si dovrà:
 - limitare la circolazione motorizzata su strade e piste ad uso forestale agli interventi di interesse pubblico, ai tagli selvicolturali, ad altri interventi privati autorizzati e sottoposti a preliminare studio di incidenza;
 - non consentire la fruizione sportivo-ricreativa di percorsi, piste e aree aperte con mezzi motorizzati di qualsiasi natura;
 - limitare la sosta delle auto e dei mezzi motorizzati alle aree destinate a parcheggio fatte salve le categorie fragili e manifestazioni pubbliche autorizzate al fine di razionalizzare il carico turistico;
 - incentivare la conservazione (anche in caso di interventi edilizi o forestali) delle strutture esistenti, naturali e artificiali, utilizzate o potenzialmente sfruttabili da specie animali per il ricovero, la riproduzione o lo svernamento (alberi cavitati, ruderi, solai, ecc.);
 - promuovere nei Siti una gestione forestale coerente con le necessità di tutela per assicurare uno stato di conservazione di habitat e specie di interesse conservazionistico;
 - prevenire i rischi di incendio e la diffusione di specie alloctone negli ambienti forestali;
 - mantenere o ripristinare elementi naturali e seminaturali caratteristici del paesaggio agrario con alta valenza ecologica quali stagni, laghetti, acquitrini, prati da sfalcio e prati umidi, maceri, pozze di abbeverata, fossi, muretti a secco, terrazzamenti, pascoli, siepi, filari alberati, canneti, risorgive e fontanili, vasche in pietra, lavatoi, abbeveratoi, pietraie.
4. Qualsiasi piano, progetto o intervento che interessa in tutto o in parte siti della Rete Natura 2000 e anche qualsiasi piano, progetto o intervento ricadente all'esterno dei siti ma che può avere effetti o produrre incidenze significative su di essi deve comunque essere sottoposto alla procedura di Valutazione di Incidenza (*Screening*), di cui alla L.R. 30/2015 e in particolare agli articoli 87 e 88, con le modalità definite dalla D.G.R. 13/2022. Sono esclusi dal procedimento di Valutazione di Incidenza solamente i casi di cui all'art. 90 della L.R. 30/2015 e le attività, progetti e interventi elencati nell'All. A della D.G.R. 13/2022 e s.m.i.
5. Nella presentazione di piani e progetti, inclusi i Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale è opportuno introdurre, se pertinenti, gli interventi di miglioramento ambientale per la salvaguardia e il miglioramento di specie ed habitat tutelati nelle ZSC.

6. Al fine di assicurare la massima compatibilità degli interventi anche in fase di cantiere, dovranno in ogni caso essere rispettati indirizzi e criteri, regolamenti e prescrizioni definiti dalle Misure di Conservazione generali e specifiche dettate per i diversi ambiti dalle norme sovraordinate e dal Piano di Gestione.

Art. 42 Arboreto monumentale di Moncioni (ANPIL)

1. L'Area Naturale Protetta di Interesse Locale (ANPIL) - codice regionale APAR04, codice dell'Elenco Ufficiale delle Aree Naturali Protette del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio EUAP1026 -, istituita con D.C.C. 30 del 20/04/1998, corrisponde al giardino botanico storico circostante il complesso antico di Villa Gaeta.
2. L'arboreto comprende un'importante collezione ottocentesca (con conifere esotiche e non) da tutelare e valorizzare. Potrà essere consentito l'arricchimento della collezione sulla base di un progetto specifico. La fruizione pubblica dell'area dovrà essere garantita compatibilmente con la salvaguardia del giardino storico.
3. Per gli interventi ammessi nell'area si rimanda alla disciplina specifica riportata al comma 5 dell'art. 92 delle presenti Norme - Villa Gaeta e Pinetum (SR5.05) -.

Titolo VI Fattibilità geologica, idraulica e sismica

Art. 43 Criteri generali di fattibilità

1. Le condizioni di fattibilità degli interventi ammessi dal Piano Operativo sono stabilite in funzione delle condizioni di pericolosità geologica, sismica e del rischio da alluvioni individuate nel territorio comunale.
2. Gli articoli seguenti definiscono i criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici, in relazione al rischio di alluvioni e in relazione agli aspetti sismici.

Tali criteri si applicano in caso di interventi ammessi dalle discipline per la gestione degli insediamenti esistenti (Parte II della presenti NTA), mentre per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio (Parte III della presenti NTA) si rinvia alla specifica Relazione tecnica con i criteri di fattibilità e schede di fattibilità.

Art. 44 Criteri di fattibilità geologica

1. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata (G4) è necessario rispettare i criteri generali di seguito indicati, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino.
 - a. Nelle aree soggette a fenomeni franosi attivi e nelle relative aree di evoluzione la fattibilità degli interventi di nuova costruzione ai sensi della L.R. 41/2018 o delle nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva esecuzione degli interventi di messa in sicurezza e dei relativi sistemi di monitoraggio sull'efficacia degli stessi. Gli interventi di messa in sicurezza sono realizzati in modo tale da:
 - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
 - non limitare la possibilità di realizzare successivi interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
 - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;la durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è definita in relazione alla tipologia del dissesto e comunque non potrà mai essere inferiore a un anno.
 - b. Nelle aree soggette a intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo la fattibilità degli interventi di nuova costruzione ai sensi della L.R. 41/2018 o delle nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza sono realizzati in modo tale da:
 - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
 - non limitare la possibilità di realizzare successivi interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni in atto;
 - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.
 - c. La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione o aumenti di superficie coperta o di volume e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.
2. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (G3) è necessario rispettare i criteri generali di seguito indicati, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino.
 - a. La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o delle nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed effettuate in fase di piano attuativo oppure, qualora non previsto, a livello edilizio diretto. Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza, che sono individuati e dimensionati in sede di piano attuativo oppure, qualora non previsto, a livello edilizio diretto, sono tali da:
 - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
 - non limitare la possibilità di realizzare successivi interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
 - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi.

- b. La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e la ricostruzione oppure aumenti di superficie coperta o di volume e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.
3. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica media (G2) le condizioni di attuazione sono quelle di eseguire specifiche indagini finalizzate a non modificare negativamente le condizioni e i processi geomorfologici presenti nell'area.
4. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica bassa (G1) non vi sono condizioni di attuazione dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

Art. 45 Criteri di fattibilità sismica

1. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S4) sono da studiare e approfondire i seguenti aspetti:
 - a. nel caso di zone di instabilità di versante attive e nelle relative aree di evoluzione sono effettuati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche per la predisposizione di verifiche di stabilità del versante tenuto conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" – FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'O.D.P.C.M. 3907/2010;
in queste aree la fattibilità degli interventi di nuova edificazione è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza, secondo le indicazioni di cui al paragrafo 3.1.3, lettera A) dell'Allegato A della DGR 31/2020;
agli interventi sul patrimonio esistente si applicano i criteri definiti al paragrafo 3.1.3 lettera B) dell'Allegato A della DGR 31/2020;
 - b. la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC2018, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).
2. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (S3), in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, sono da studiare e approfondire i seguenti aspetti:
 - a. nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti sono effettuate adeguate indagini geognostiche e verifiche geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
 - b. in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse è effettuata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi, posti a contatto, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche;
 - c. nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido o entro le coperture stesse entro alcune decine di metri, sono raccolti i dati bibliografici oppure è effettuata una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili sismici a riflessione o rifrazione, prove sismiche in foro e, ove risultino significative, profili MASW) e geognostiche (quali, ad esempio, pozzi o sondaggi, preferibilmente a carotaggio continuo) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse; nelle zone di bordo della valle è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo, quale quella sismica a rifrazione o riflessione;
 - d. nel caso di zone di instabilità di versante quiescente e relativa zona di evoluzione sono realizzati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, secondo quanto definito al paragrafo 3.1.3 dell'Allegato A della DGR 31/2020, tenendo conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" – FR,

emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'O.D.P.C.M. 3907/2010.

3. Nell'ambito dell'area caratterizzata a pericolosità sismica locale elevata (S3) la valutazione dell'azione sismica (NTC 2018, paragrafo 3.2) da parte del progettista è supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2 e paragrafo 7.11.3), da condurre in fase di progettazione, nei seguenti casi:
 - a. realizzazione o ampliamento di edifici strategici o rilevanti, ricadenti nella classe d'indagine 3 o 4, come definite dal regolamento di attuazione dell'art. 181 della L.R. 65/2014;
 - b. realizzazione o ampliamento di edifici a destinazione residenziale, ricadenti in classe d'indagine 4, come definita dal regolamento di attuazione dell'art. 181 della L.R. 65/2014.
4. Per le aree caratterizzate dalla classe di pericolosità sismica locale elevata (S3) è inoltre necessario rispettare i seguenti criteri:
 - a. per le aree di instabilità di versante quiescenti la fattibilità di interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche di stabilità di versante e alla preventiva realizzazione, qualora necessario, degli interventi di messa in sicurezza individuati al paragrafo 3.1.1, lettera A) dell'Allegato A della DGR 31/2020; la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è subordinata a quanto indicato al paragrafo 3.1.1 punto B) dell'Allegato A della DGR 31/2020;
 - b. la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (punto 8.4.3 delle NTC2018), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con il punto 8.4 delle NTC2018).
5. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi. Limitatamente a quelle connesse con contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore a 1 Hz, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione tiene conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.
6. Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale bassa (S1) non sono necessarie condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Art. 46 Pericolosità e fattibilità idraulica

1. La pericolosità idraulica, ovvero la pericolosità da alluvioni, sul territorio comunale è individuata dalla Tav. I.1 del Piano Strutturale alla scala 1:10.000.
Nella Tav. I.1 del Piano Strutturale è effettuata l'integrazione delle pericolosità derivanti dai nuovi studi idrologico-idraulici condotti a supporto del Piano Strutturale e del Piano Operativo comunali e della pericolosità del PGRA vigente.
La magnitudo idraulica, così come definita dalla L.R. 41/2018, è individuata dalla Tav. I.2 del Piano Strutturale alla scala 1:10.000; essa è definita esclusivamente sul territorio interessato dai nuovi studi idrologico-idraulici.
I battenti sul territorio comunale sono individuati dalla Tav. I.3 del Piano Strutturale alla scala 1:10.000; anche i battenti sono definiti esclusivamente sul territorio interessato dai nuovi studi idrologico-idraulici.
Le velocità della corrente sul territorio comunale sono individuate dalla Tav. I.4 del Piano Strutturale alla scala 1:10.000; anche le velocità sono definite esclusivamente sul territorio interessato dai nuovi studi idrologico-idraulici.
2. Per la definizione della fattibilità idraulica di interventi di nuova costruzione, interventi sul patrimonio edilizio esistente e infrastrutture lineari o a rete (compresi i parcheggi) in aree poste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti (P3) o poco frequenti (P2) si fa riferimento a quanto indicato dalla L.R. 41/2018 e s.m.i. agli articoli 10, 11, 12, 13 e 14, fatto salvo quanto previsto ai punti successivi.
Per la definizione della fattibilità idraulica di interventi di nuova costruzione, interventi sul patrimonio edilizio esistente e infrastrutture lineari o a rete (compresi i parcheggi) in aree poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato e caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti (P3) o poco frequenti (P2) si fa riferimento a quanto indicato dalla L.R. 41/2018 e s.m.i. all'articolo 16, fatto salvo quanto previsto ai punti successivi.

3. Le opere o misure da realizzarsi per garantire la fattibilità di interventi di nuova costruzione, interventi sul patrimonio edilizio esistente e infrastrutture lineari o a rete (compresi i parcheggi) sono quelle indicate dalla L.R. 41/2018 all'art. 8, ed in particolare:
- opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti (lett. a);
 - opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (lett. b);
 - opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree (lett. c);
 - interventi di difesa locale (lett. d), intendendo con essi l'installazione di porte o finestre a tenuta stagna, realizzazione di locali isolati idraulicamente o misure equivalenti.
4. Le opere o misure da realizzarsi per garantire la fattibilità di interventi di nuova costruzione, interventi sul patrimonio edilizio esistente e infrastrutture lineari o a rete (compresi i parcheggi) all'interno di aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti sono dimensionate, ai sensi della L.R. 41/2018 e s.m.i., rispetto ai battenti duecentennali di cui alla Tav. I.3 del Piano Strutturale, nonché alla classe di magnitudo idraulica di cui alla Tav. I.2 del Piano Strutturale.
- Per le aree non interessate dai nuovi studi idrologico-idraulici valgono le condizioni di cui all'art. 18, comma 2, della L.R. 41/2018 e s.m.i.
- In alternativa è redatto uno studio idrologico-idraulico di dettaglio sul reticolo idraulico interferente in coerenza con le metodologie adottate negli studi di supporto al Piano, mediante il quale definire battenti, velocità e magnitudo idraulica dell'area oggetto di intervento e conseguentemente dimensionare, secondo quanto previsto dalla L.R. 41/2018 nonché dal presente articolo, gli interventi di mitigazione idraulica eventualmente necessari.
5. In aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, in caso di interventi di sopraelevazione (lett. b o lett. c) o interventi di difesa locale (lett. d) per nuove costruzioni o interventi sul patrimonio edilizio esistente è applicato un franco di sicurezza minimo pari a:
- 30 cm. rispetto al massimo battente duecentennale per esondazioni del reticolo secondario di cui alle tavole dei battenti di Piano Strutturale e/o risultante dagli eventuali nuovi studi idrologico-idraulici di cui al comma 4;
 - 50 cm. rispetto al massimo battente duecentennale per esondazioni del reticolo principale (F. Arno) di cui alle tavole dei battenti di Piano Strutturale.
6. Nel caso di realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche con ampliamento volumetrico, su fabbricati non ricadenti in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti ma lambiti, su uno o più lati, da perimetrazioni P3 o P2 è comunque dovuto il rispetto del franco di sicurezza minimo di cui al comma 5 rispetto al battente duecentennale al contorno o alla media dei battenti duecentennali al contorno, attraverso opere di sopraelevazione (lett. c), senza verifica del non aggravio del rischio in altre aree, o di difesa locale (lett. d).

Titolo VII Componenti di rilevanza storico-paesaggistica

Art. 47 Aree di pertinenza dei centri antichi (strutture urbane) di Montevarchi e Levane

1. Le aree di pertinenza di Montevarchi e Levane, così come individuate dal PTCP di Arezzo, costituiscono intorno territoriale contiguo degli ambiti urbani di maggior rilievo, per le quali si devono salvaguardare gli assetti storicamente consolidati, mantenendone il ruolo di cintura rurale e migliorandone il valore paesaggistico.
2. Ai fini del comma 1 in tali aree sono da privilegiare il recupero dei manufatti di valore storico, architettonico e documentario, limitando al contempo la dispersione insediativa, mentre si dovrà favorire il mantenimento e nel caso il ripristino delle colture agrarie e delle sistemazioni tradizionali, della viabilità e dei percorsi campestri e dei sentieri, oltre che della la vegetazione non colturale (siepi e filari, nuclei arborati e le formazioni vegetali di interesse paesaggistico).
3. Non sono consentite le nuove abitazioni rurali, mentre la realizzazione di annessi rurali e l'installazione manufatti per l'agricoltura amatoriale dovrà garantire la minima visibilità e esposizione dalla campagna circostante e, ove opportuno, adottare soluzioni per riqualificare il paesaggio urbano di margine, senza intaccare gli elementi di maggior pregio di cui al precedente comma, anche attraverso l'introduzione di fasce arboree e/o arbustive.

Art. 48 Aree di pertinenza degli aggregati

1. Le aree di pertinenza degli aggregati, così come individuate dal PTCP di Arezzo, sono sottoposte a particolare normativa di tutela, sia in relazione al contesto paesaggistico, sia in considerazione del valore intrinseco dell'aggregato stesso. Il PTCP classifica infatti tali aree sulla base dei diversi gradi di permanenza dei valori paesaggistici dell'intorno e dell'integrità e valore architettonico della loro struttura edilizia.
2. In tutte le aree di pertinenza degli aggregati, a prescindere dalla classificazione di valore effettuata dal PTCP, non è consentita la nuova edificazione per abitazioni rurali, mentre nuovi annessi agricoli sono ammessi tramite P.A.P.M.A.A. che dimostri che non è possibile o che non è opportuna una diversa localizzazione e con modalità architettoniche coerenti, anche al fine di riqualificare il paesaggio urbano di margine e senza intaccare gli elementi di maggior pregio della tessitura agraria eventualmente presenti e nel rispetto dei criteri specificati dallo stesso PTCP di Arezzo e delle seguenti ulteriori prescrizioni:
 - a) i nuovi annessi agricoli dovranno essere realizzati in contiguità con l'insediamento esistente, secondo un assetto planimetrico che porti alla costituzione di un vero e proprio nucleo edificato, permettendo il miglior uso della viabilità esistente e rispettando i criteri insediativi di cui al successivo art. 106;
 - b) si dovranno prevedere sistemazioni a verde coerenti con il contesto, anche al fine di rafforzare gli ecosistemi e la permeabilità ecologica.

Laddove siano presenti edifici o manufatti sottoutilizzati o dismessi, privi di valore storico, oppure porzioni di complessi - un tempo a servizio dell'agricoltura - comunque privi d'interesse tipologico-documentale, si dovrà procedere prioritariamente al loro recupero o al loro ampliamento.

3. In rapporto alla coerenza con l'intorno e al loro valore riconosciuto, per le aree di pertinenza di Rendola, Ventena, Moncioni, Caposelvi e Levane Alta è esclusa ogni altra forma di nuova edificazione e non sono consentiti i manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti del suolo, di cui al successivo art. 99, né l'agriturismo in spazi aperti (agricampeggio e agrisosta camper), di cui al successivo art. 100, mentre i manufatti per l'agricoltura amatoriale, di cui ai successivi artt. 101, 102 e 103, sono consentiti nei limiti però di 12 mq.; non sono altresì ammessi gli impianti agrivoltaici.
4. Negli altri aggregati, in relazione alla presenza di valori architettonici e urbanistici di non assoluta rilevanza o per la compromissione dei valori paesaggistici riconosciuti, sono invece consentiti nuovi annessi e manufatti aziendali di cui al successivo art. 97, fatta eccezione per i manufatti prefabbricati per il rimessaggio e le strutture a tunnel; è altresì consentita l'installazione di manufatti amatoriali, di cui ai successivi artt. 101, 102 e 103.
5. Nelle aree di pertinenza degli aggregati sono inoltre prescritti la conservazione integrale, il recupero e la ricostruzione delle sistemazioni agrarie esistenti a terrazzi e ciglioni, con possibilità, in caso di grave degrado o manifesta impossibilità ad eseguire le lavorazioni agricole in sicurezza, di sviluppare tipi di sistemazione diversi, purché funzionalmente efficaci e paesaggisticamente compatibili; dovrà altresì essere salvaguardata e valorizzata la presenza di eventuali sistemazioni colturali tradizionali (es. filari di gelsi, di vite arborata, alberi isolati). Detti interventi di miglioramento e ripristino saranno considerati interventi di miglioramento ambientale ai fini della redazione dei P.A.P.M.A.A..

6. In presenza di spazi unitari, quali aie o corti rurali, è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni o altre separazioni che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi. L'eventuale realizzazione di nuove recinzioni dei resede, nel rispetto delle condizioni dell'art. 87 delle presenti Norme, di addizioni volumetriche e di manufatti pertinenziali, laddove consentiti, dovrà preservare i caratteri del contesto rurale e non introdurre elementi propri del paesaggio urbano, né chiudere la viabilità, anche poderale esistente, salvaguardando per tutti gli interventi ammessi le vedute dagli assi viari esistenti e dagli eventuali punti panoramici.

Art. 49 Aree di pertinenza degli edifici specialistici e delle ville

1. Le aree di pertinenza degli edifici specialistici e delle ville, così come individuate dal PTCP di Arezzo, che le sottopone a particolare normativa di tutela paesaggistica, non possono essere modificate in modo che sia arrecato pregiudizio ai valori paesaggistici ed al rapporto consolidato tra territorio aperto e insediamenti.
2. Nelle aree di pertinenza, individuate nelle tavole del PO, sono da conservare la tessitura e le sistemazioni agrarie tradizionali, la rete scolante, la viabilità storica, i percorsi di valore paesistico percettivo e la vegetazione non colturale connessi all'insediamento della villa. Per le aree di pertinenza destinate a giardini, orti, aie, corti, piazzali lastricati e resedi, il presente PO prescrive il mantenimento e il ripristino degli assetti originari, anche attraverso opere di demolizione di manufatti incongrui. Va inoltre conservata la unitarietà degli spazi esterni con le loro sistemazioni differenziate, le recinzioni, le alberature di corredo; sono per questo esclusi il loro frazionamento e la separazione fisica tra edifici e spazi aperti limitrofi, tale da alterare il rapporto storicamente consolidato tra questi.
3. La nuova edificazione a destinazione agricola è ammessa esclusivamente per i nuovi annessi agricoli realizzabili tramite P.A.P.M.A.A. purché si dimostri che non è possibile o che non è opportuna una diversa localizzazione, attraverso la presentazione di congrua documentazione analitica e progettuale contenente:
 - a) analisi e valutazione storico-morfologica del complesso edilizio e delle sue varie parti costruite, del giardino formale, degli spazi aperti e degli elementi progettati (pomario, orto, barco, viali alberati, ecc.) nonché degli spazi agricoli più direttamente connessi con la villa o con l'edificio specialistico, da estendere, quantomeno, all'unità fondiaria comprendente la villa/edificio specialistico stesso, se minore dell'area di pertinenza;
 - b) definizione degli ambiti da tutelare, restaurare o ripristinare ed individuazione dell'area di intervento a minore impatto percettivo e con i minori effetti di alterazione rispetto al complesso edilizio;
 - c) simulazioni prospettiche delle alternative;
 - d) modalità architettoniche coerenti con il complesso edilizio e con gli spazi di pertinenza;
 - e) valutazione con verifica di compatibilità architettonica e paesistica, in relazione alla formazione di nuovi annessi agricoli, sulla base di quanto disposto dal PTCP.
4. Nelle aree di pertinenza degli edifici specialistici e delle ville non è comunque consentito realizzare:
 - nuovi edifici per abitazioni rurali;
 - nuovi annessi per attività da parte di aziende che non raggiungono i requisiti minimi;
 - nuove attività e strutture per l'agriturismo in spazi aperti (agricampeggio e agrisosta camper), di cui al successivo art. 100);
 - manufatti per escursionismo e per attività venatorie, di cui a successivi artt. 104 e 105;
 - manufatti amatoriali, di cui agli articoli 101, 102 e 103;
 - nuove recinzioni in riferimento all'area di resede dei complessi edilizi, disciplinate al successivo art. 87, mentre nel rispetto delle condizioni del successivo art. 107 sono sempre consentite quelle strettamente funzionali all'attività delle aziende agricole;
 - strutture a tunnel e telonate in genere e manufatti prefabbricati di cui al successivo art. 99;
 - impianti agrivoltaici.
5. Nelle aree di pertinenza degli edifici specialistici e delle ville, a condizione che non si alterino le visuali degli stessi immobili ed in particolare quelle percepite dagli assi viari e dai punti panoramici esistenti e che non si determinino cesure tra parte edificata e contesto rurale in cui gli interventi si collocano, è ammessa la realizzazione di ulteriori manufatti aziendali ad uso agricolo che non necessitano di P.A.P.M.A.A. ed alle specifiche condizioni dettate al successivo art. 97, ovvero:
 - a) manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo non superiore a due anni (art. 70 c. 1 L.R. 65/2015) semplicemente ancorati al suolo e senza opere murarie;

- b) manufatti aziendali temporanei con le caratteristiche di cui al punto a) realizzati per un periodo superiore a due anni (art. 70 c. 3 lettera a) L.R. 65/2015);
- c) manufatti aziendali non temporanei, che necessitano trasformazioni permanenti al suolo (art. 70 c. 3 lettera b) L.R. 65/2015), limitatamente a: tettoie, concimaie, basamenti e platee di cemento, volumi tecnici ed altri impianti delle dimensioni minime previste dalla normativa vigente.
6. Nelle aree di pertinenza degli edifici specialistici e delle ville, fatta eccezione per le pertinenze storiche del bene generatore e per posizioni tali da alterare la percezione dello stesso, dove sono da escludere, sono consentite le piscine interrato pertinenti alle condizioni di cui al successivo art. 87.

Art. 50 Viabilità minore e opere di corredo

1. Gli interventi che interessano la viabilità minore sono ammessi a condizione che:
- non alterino o compromettano i tracciati nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica o per la sicurezza della circolazione), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e utilizzando per la messa in sicurezza tecniche di ingegneria naturalistica; dovranno in particolare essere evitati circonvallazioni ed innesti (comprese le rotatorie) che ne alterino gli elementi di valore ed i caratteri strutturali/tipologici, nonché le relazioni storiche funzionali tra i tracciati; potranno essere previste, in caso di necessità, apposite piazzole di scambio;
 - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;
 - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale.
2. La cartellonistica e i corredi agli impianti stradali dovranno essere congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica minore, garantendo l'integrità percettiva delle eventuali visuali panoramiche.
3. Tabernacoli, edicole e croci votive dovranno essere conservati e, se del caso, ricollocati secondo regole di coerenza con l'impianto originario (incrocio stradale, tratto viario significativo, ecc.).
4. Nel caso di strade bianche gli interventi di manutenzione devono avvenire con l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali e coerenti con la preesistenza. Sono ammesse tecniche nuove purché non alterino l'aspetto consolidato delle strade di campagna e purché mantengano la permeabilità dei suoli o, in relazione alla sua eventuale riduzione, realizzino opere per la regimazione delle acque piovane e per il loro recupero.
- Sono consentiti interventi di pavimentazione di modesta entità nei seguenti casi:
- in prossimità delle abitazioni, al fine di evitare il sollevamento di polveri;
 - in presenza di pendenze molto elevate;
 - ove strettamente necessario per la sicurezza del transito.

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

Art. 51 Visuali panoramiche di particolare rilevanza paesaggistica (tratte stradali di interesse paesistico-percettivo)

1. Nei punti di particolare rilievo per panoramicità dovranno essere accuratamente tutelate le aperture visuali, evitando la realizzazione di opere che le ostacolano e verificando che la segnaletica e i corredi agli impianti stradali, compresi gli accessi e le sistemazioni lungo strada, non interferiscano negativamente con l'integrità percettiva delle visuali.
2. Potrà essere valutata l'opportunità di predisporre slarghi per la sosta a margine della strada, esternamente alla carreggiata, al fine di agevolare la fruizione del panorama in condizioni di sicurezza, purché ciò non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica minore e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile.
3. La localizzazione dei tratti della viabilità principale e dei punti lungo tali percorsi connotati da visuali panoramiche di particolare rilevanza paesaggistica è riportata nelle Tavole di progetto del PO in scala 1:10.000.

Art. 52 Geotopi

1. Le aree che comprendono i geotopi di valore monumentale e di valore rilevante individuati dal PTCP di Arezzo, rappresentate nelle Tavole di progetto del PO in scala 1:10.000, sono costituiti da particolari emergenze della

struttura idro-geomorfologica, che danno luogo a forme naturali del territorio che, per la loro particolare significatività, rappresentano elementi di rilevante valore ambientale e paesaggistico.

2. Le aree di cui al comma 1 sono sottoposte dal PTCP di Arezzo ad una particolare forma di tutela e sono per questo al loro interno vietati:
 - a) la realizzazione di qualsivoglia nuovo manufatto ad eccezione degli annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi tramite P.A.P.M.A.A. e solo nel caso in cui all'interno delle aree individuate come geotopi sia già presente il centro aziendale agricolo; non sono in ogni caso ammesse nuove residenze rurali;
 - b) l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici, nonché i prelievi di tali elementi, salvi quelli effettuati per motivi di ricerca e di studio da soggetti pubblici istituzionalmente competenti;
 - c) l'asporto di materiali e i movimenti di terra che non siano strettamente finalizzati a interventi di ripristino ambientale.
3. Nelle aree dei geotopi di valore monumentale e rilevante individuate dal PTCP e confermati dal PS, sono consentiti esclusivamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente svolti all'interno delle aree di pertinenza di cui al successivo art. 87, comma 1, comunque nei limiti della disciplina di intervento attribuita dal PO.
4. Interventi di valorizzazione per il godimento collettivo delle aree interessate da geotopi consistenti in sentieristica di accesso e relativa segnaletica possono essere realizzati nel rispetto della conservazione del valore ecologico e del corretto inserimento paesaggistico.

Art. 53 Formazioni vegetali e specie tipiche, alberi monumentali

1. A garanzia di un corretto inserimento paesistico negli interventi consentiti dal PO si deve fare riferimento alle formazioni vegetali e alle specie tipiche. La scelta delle specie dovrà comunque essere sempre orientata dalla peculiarità del contesto, dalle condizioni microclimatiche e dalle capacità manutentive.
Anche i tappeti erbosi e i bordi dovrebbero essere realizzati evitando effetti dissonanti. Il prato rustico risulta in genere più consono dei prati monospecifici a taglio frequente che necessitano di interventi di irrigazione molto consistenti. Gli elementi ornamentali o disegnati dovrebbero essere calibrati in relazione all'importanza dell'edificio evitando di introdurre elementi impropri rispetto al contesto e il territorio circostante.
2. Sono specie tipiche dei contesti urbani il Leccio e il Tiglio ed inoltre il Platano, il Bagolaro e gli Aceri ornamentali ed altre specie quali peri e ciliegi ornamentali.
Nella ristrutturazione di filari urbani esistenti e nei casi di nuovo impianto dovranno essere particolarmente curati la forma e la dimensione delle aree permeabili di impianto, privilegiando la messa a dimora su aiuola continua non pavimentata. In presenza di elementi che non consentano la realizzazione dell'aiuola continua, si dovrà prevedere al piede delle piante una superficie non pavimentata preferibilmente coperta con un grigliato.
3. A titolo esemplificativo sono tipiche degli ambienti agricoli, naturali e seminaturali le seguenti specie arboree: acero campestre (*Acer campestre*), acero minore (*Acer monspessulanum*), carpino nero (*Ostrya carpinifolia*), carpino bianco (*Carpinus betulus*), cerro (*Quercus cerris*), roverella (*Quercus pubescens*), leccio (*Quercus ilex*), cipresso (*Cupressus sempervirens*), gelso (*Morus nigra*), noce (*Juglans regia*), ontano nero (*Alnus glutinosa*), olivo (*Olea europea*), olmo (*Ulmus minor*), orniello (*Fraxinus ornus*), salice (*Salix viminalis*, *Salix caprea*), sorbo degli uccellatori (*Sorbus aucuparia*), albero di Giuda (*Cercis siliquastrum*), pioppo bianco (*Populus alba*), pioppo nero (*Populus nigra*), e ontano nero (*Alnus glutinosa*). Nella progettazione si suggerisce di evitare la banalizzazione del disegno con esteso impianto di cipressi e specie non coerenti con il contesto rurale. È comunque da escludere l'impiego di specie alloctone a sviluppo invasivo quali *Ailanthus altissima* e *Robinia pseudoacacia* e altre specie aliene, che dove presenti dovranno preferibilmente essere sostituite.
Sono specie autoctone o tipiche per siepi arboreo-arbustive: prugnolo (*Prunus spinosa*), biancospino (*Crataegus monogyna*), ligustro (*Ligustrum vulgare*), viburno (*Viburnum lantana*) lentaggine (*Viburnum tinus*), alloro (*Laurus nobilis*), fusaggine (*Euonymus europaeus*), pira-canta (*Pyracantha coccinea*) e mirto (*Myrtus communis*) anche in consociazione con l'olmo (*Ulmus minor*). Nella ricostruzione o realizzazione di nuove siepi è comunque da evitare l'impianto di specie quali *Prunus laurocerasus*, *Cupressus leylandi*, *Pyttosporum spp.* e delle specie aliene segnalate.

Art. 54 Rischio archeologico

1. In tutto il territorio comunale ogni azione di trasformazione, sia connessa ad interventi urbanistico-edilizi, sia che attenga alle sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico, è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte di natura archeologica.
2. Con riferimento alla Carta del potenziale archeologico e alla Relazione archeologica del PS, che individua e articola i ritrovamenti archeologici editi e le informazioni ancora inedite o parzialmente edite secondo la consistenza del individuo cinque gradi di rilevanza del potenziale rischio archeologico.

Alle zone corrispondenti a tale articolazione si applica quanto di seguito indicato:

- per il grado 1 e 2 non sono richiesti comportamenti particolari, oltre a quanto previsto dalla normativa vigente (art. 90 e ss. D. Lgs. 42/2004) e degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, che prescrive che qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza competente, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.
- per il grado 3 per ogni intervento di movimentazione di terra ed escavazioni dovrà essere data comunicazione di inizio dei lavori al Settore archeologico della Soprintendenza competente affinché possano essere attivate le procedure per la sorveglianza archeologica.

Le attività di sorveglianza archeologica, i cui costi sono interamente a carico della committenza, dovranno essere eseguite da personale specializzato, il cui curriculum verrà sottoposto all'approvazione della Soprintendenza competente preventivamente all'inizio dei lavori, sotto la Direzione scientifica della Soprintendenza competente, alla quale andrà consegnata tutta la documentazione, redatta secondo le norme dalla stessa prescritte. Dovranno inoltre essere comunicati la tempistica prevista per gli interventi nonché, con congruo anticipo, l'effettivo inizio lavori.

- per il grado 4 è prevista la comunicazione alla Soprintendenza competente per ogni intervento di movimentazione di terra in fase di studio di fattibilità.

Il soggetto proponente dovrà presentare la documentazione progettuale comprendente quanto previsto in materia di verifica di interesse archeologico e in particolare quanto indicato all'art. 25 del D.lgs. 50/2016 e cioè esiti delle indagini geologiche e eventuali indagini archeologiche pregresse, con particolare attenzione ai dati d'archivio e bibliografici reperibili, all'esito delle ricognizioni volte all'osservazione dei terreni, alla lettura della geomorfologia del territorio, nonché, per le opere a rete, alle fotointerpretazioni. Ai sensi della disciplina di legge in materia di verifica di interesse archeologico la Soprintendenza può avviare il procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico, i cui oneri sono interamente a carico della stazione appaltante.

- per il grado 5 ogni intervento è subordinato all'approvazione della Soprintendenza competente. Le aree oggetto di intervento saranno sottoposte all'esecuzione di indagini diagnostiche e/o saggi archeologici finalizzati a verificare la fattibilità delle opere.

Titolo VIII Territorio urbanizzato

Art. 55 Criteri di articolazione delle aree urbane

1. Le aree urbane del Comune di Montevarchi sono individuate all'interno del territorio urbanizzato definito dal Piano Strutturale e sono articolate in ambiti o tessuti sulla base delle caratteristiche morfologiche, funzionali ed ambientali dei singoli contesti, a partire dal riconoscimento delle parti di antico impianto e dei morfotipi dell'urbanizzazione contemporanea dello stesso PS.
2. I tessuti, riportati nelle Tavole di progetto del PO attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla dell'ambito è posizionata in alto a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso) sono i seguenti:
 - la città antica di Montevarchi (U1)
 - i tessuti dei villini e dei palazzi primo '900 - l'espansione ottocentesca e primo novecento - (U2, con sub-ambito dei villini U2.1)
 - i borghi e gli altri tessuti storici (U3, con sub-ambito del tessuto storico di Moncioni)
 - gli aggregati storici interclusi (U4)
 - i quartieri recenti pianificati (U5)
 - i tessuti recenti residenziali (U6)
 - i tessuti recenti residenziali misti (U7)
 - le piastre produttive specializzate (U8)
 - le aree artigianali miste (U9)
 - le aree produttive miste a terziario (U10)
 - le aree specializzate del commercio (U11)
 - le grandi attrezzature collettive (U12)
 - gli elementi e le aree della rete ecologica nell'area urbana (U13).
3. Per ciascun tessuto sono stabilite regole per quanto riguarda usi ed interventi, fatto salvo quanto esplicitamente indicato nelle Tavole di progetto del PO o nella disciplina di aree specifiche, in particolare per quanto riguarda gli interventi per la tutela degli insediamenti di rilevante pregio e di interesse storico-documentale.
4. Il Piano Operativo individua inoltre come verde complementare (rappresentato con specifica campitura nelle tavole di progetto del PO) le aree verdi private che non fanno parte di lotti edificati e che costituiscono parte integrante del sistema del verde urbano e che concorrono a incrementare le prestazioni ecologiche in ambito urbano. Le aree di verde complementare pertanto non possono essere pavimentate o rese impermeabili e all'interno di tali aree è vietata qualsiasi forma di nuova edificazione, anche interrata, e sono ammessi esclusivamente opere e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, come individuati dalla normativa regionale; eventuali manufatti esistenti, nel caso in cui siano realizzati con materiali precari o incongrui e sempreché legittimi, possono essere demoliti e ricostruiti con materiali adeguati al contesto intercettando il sedime preesistente, senza incremento di Superficie Coperta e di altezza e senza cambio d'uso.

Art. 56 Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali degli edifici nelle aree urbane

1. Gli interventi di sistemazione ed attrezzatura degli spazi esterni pertinenziali sono riferiti alle aree che costituiscono pertinenza degli edifici all'interno degli ambiti urbanizzati. Essi devono essere finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale. In particolare gli interventi sugli spazi aperti (giardini, aie, orti, cortili, ecc.) di edifici e complessi di matrice storica, nei tessuti di antico impianto e nei resede di pertinenza di fabbricati con disciplina di intervento t1, t2 e t3, quando possibile in relazione agli interventi previsti, devono garantire la conservazione e l'eventuale ripristino di detti spazi e dei singoli elementi costitutivi originari, con particolare riguardo ad elementi quali pavimentazioni, pozzi, cancellate, recinzioni, filari, edicole, fontane, panchine in muratura, roste, lapidi, stemmi, muri a retta ed altre opere murarie, siepi ed altre singolarità vegetali. Nel rifacimento e la manutenzione degli stessi si deve prevedere di utilizzare materiali e tecnologie quanto possibile simili a quelli originari.
2. Al fine di schermare le auto in sosta è consentita l'installazione di manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'art. 29 delle presenti Norme.

3. Sono ammesse altresì le pergole fotovoltaiche, ovvero quelle in cui la copertura sia costituita dai moduli e dai relativi sistemi di supporto, con struttura costituita da montanti e travi in legno o metallo e non tamponata, libere da tutti i lati e poste in maniera isolata nel resede di pertinenza, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- nel caso di edifici residenziali devono avere ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mq. per ogni unità immobiliare; la realizzazione deve essere riferita all'intero complesso edilizio e subordinata alla presentazione di un progetto unitario, fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;
 - nel caso di edifici con destinazione d'uso turistico-ricettiva o agrituristici è consentita la installazione di una tettoia per ogni camera o unità immobiliare/abitativa, con ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mq., fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;
 - l'altezza utile (HU) di tali manufatti non dovrà essere superiore a 2,70 ml.; è sempre ammessa la sporgenza massima di 0,20 ml. per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta massima consentita;
 - la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali permeabili o semipermeabili, in coerenza con il contesto di appartenenza; nel caso di resede di matrice storica dovranno essere privilegiati la terra battuta o la ghiaia.
4. La realizzazione di piscine è consentita con esclusione dei tessuti U1 ed U2 e di edifici e complessi con disciplina di intervento t1 e t2 e a condizione che per l'approvvigionamento idrico sia dimostrato l'esclusivo utilizzo di acqua non destinata al consumo umano e con tecniche di trattamento e gestione tese al risparmio idrico, fermo restando il rispetto dei criteri di qualità indicati dall'Allegato D al D.P.G.R. n. 54/R del 13/05/2015.
- Le piscine e i volumi tecnici necessari al loro funzionamento dovranno essere completamente interrati; sono ammesse piscine seminterrate nel caso di terreni in pendio con limitati movimenti di terra ed evitando in ogni caso la realizzazione di muri a retta di altezza superiore a 0,80 ml.
- La costruzione della piscina, che dovrà comunque garantire il mantenimento delle superfici minime permeabili, di cui all'art. 31, dovrà inoltre osservare le seguenti prescrizioni:
- la superficie della vasca non potrà essere superiore al 20% di quella del resede e comunque non superiore a 60 mq. e la profondità non dovrà superare 1,80 ml.;
 - la forma dell'invaso dovrà essere preferibilmente rettangolare ad eccezione dei casi in cui potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra;
 - il rivestimento della vasca dovrà integrarsi con il contesto e scelto nelle tonalità scure del verde, dal grigio verde al verde bottiglia, e del grigio, fino al nero;
 - eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 2 ml. ed essere realizzate in lastre di pietra locale o in cotto o legno, mentre uno solo dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità di 3,00 ml.; nel caso di piscine a servizio di strutture turistico-ricettive valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi.
- Le tipologie di piscine che rientrano nelle opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'art. 29 delle presenti Norme non sono ammesse nei tessuti U1 e U2 e nell'ambito U3.1 e nei complessi con disciplina di intervento t1 e t2.
5. Nelle aree urbane la realizzazione di recinzioni è di norma consentita adottando forme e materiali coerenti al contesto e, nel caso di edifici e complessi esito di interventi unitari, nel rispetto delle forme e dei materiali caratterizzanti l'unitarietà. Nei tessuti di antico impianto e per edifici e complessi con disciplina di intervento t1, t2 o t3 eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura in pietra e/o mattoni a faccia vista o intonacata oppure con siepi vive; esclusivamente per le parti non visibili da spazi pubblici sono ammesse anche recinzioni in rete metallica zincata o plastificata sostenuta da profilati metallici leggeri e siepe viva.
- La recinzione potrà avere altezza massima di 2 ml., mentre un'altezza massima di 2,50 ml. potrà essere ammessa solamente nel caso di terreno in forte pendio.
6. Il sistema di illuminazione delle aree di pertinenza dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce schermata verso l'alto, elementi a stretto contatto con il terreno o direttamente in esso collocati e comunque sempre opportunamente schermati verso l'alto.
7. Eventuali fonti, fontanili, lavatoi, pozzi, cisterne e manufatti assimilabili di interesse storico, presenti nei resede anche se non specificamente individuati nelle Tavole del PO sono da considerare soggetti alla disciplina di intervento t2, senza possibilità di mutamento di destinazione d'uso.

8. Nelle aree libere e negli spazi pertinenziali sono consentiti occupazioni di suolo per esposizione o deposito e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto esclusivamente negli ambiti U8, U9 e U10.
9. Negli ambiti corrispondenti a insediamenti specialistici (U8, U9, U10 e U11) le tavole di progetto del PO individuano (rappresentandoli con specifica campitura) gli spazi scoperti integrativi delle pertinenze private e finalizzati alla qualificazione dei margini e all'ambientazione nel contesto urbano, da effettuarsi con elementi vegetazionali (arborei e/o arbustivi); tali spazi possono essere destinati anche alla sosta carrabile e in tal caso sono ammesse sistemazioni del suolo con pavimentazioni permeabili o semipermeabili.

Art. 57 La città antica di Montevarchi (U1)

1. I tessuti U1 corrispondono al centro urbano di antica formazione di Montevarchi, cioè il tessuto racchiuso dal perimetro delle mura medievali. Caratterizzano tali tessuti edifici e complessi edilizi di antica formazione di rilevante valore architettonico e storico-documentale, tessuti consolidati e omogenei di matrice storica, edifici, complessi edilizi e relativi spazi aperti di antica formazione non caratterizzati da rilevante valore architettonico o che hanno subito parziali alterazioni rispetto alle caratteristiche originarie, comunque riconosciuti di valore storico-documentale.
2. Per gli edifici ed i relativi spazi aperti appartenenti a quest'ambito il PO consente, salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo, le discipline di intervento prevalenti di tipo 2 (t2) e di tipo 3 (t3).
3. All'interno dei tessuti U1, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, negli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente si possono prevedere le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale
 - artigianale di servizio, ovvero la sottocategoria b2
 - commerciale al dettaglio, limitatamente alle sottocategorie c1 e c2
 - turistico-ricettiva limitatamente alle tipologie d1 e d2 come definite all'art. 11 delle presenti Norme
 - attività direzionali e di servizio
 - spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.
4. In ogni fabbricato esistenti eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 50 mq. e qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate.

Il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è ammesso ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze o comunque su aree che non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare; in tali casi il cambio d'uso verso la destinazione residenziale è consentito solo per annessi a unità immobiliari residenziali spazi prima destinati ad altri usi, per ripristinare la tipologia originaria o un precedente uso residenziale e comunque senza che questo comporti la creazione di una nuova unità immobiliare. Gli eventuali interventi per il recupero dei sottotetti non concorrono al raggiungimento della dimensione minima degli alloggi e, ai sensi di legge, non possono determinare la formazione di nuove unità immobiliari.
5. I tessuti di antico impianto sono ambiti dove privilegiare la pedonalità e la qualificazione degli spazi pubblici e dove pertanto, in caso di frazionamento e di mutamento della destinazione d'uso, non è richiesto il reperimento dei parcheggi privati per la sosta stanziale. Anche nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso la funzione commerciale per esercizi di vicinato (c1 e c2) non è richiesto l'adeguamento agli standard di urbanistica commerciale relativi al parcheggio di relazione, come previsto dalle direttive nazionali e regionali.
6. All'interno dei tessuti U1 sono individuati con specifica campitura nelle Tavole di progetto del PO le strade, le piazze, gli slarghi e gli altri spazi aperti pavimentati di uso pubblico; tali percorsi e spazi aperti costituiscono parte integrante dei nuclei antichi urbani e devono pertanto essere conservati e/o ripristinati nella caratterizzazione propria dei contesti storici. Dovrà inoltre essere favorita la fruizione pedonale, con opportune misure di limitazione per la circolazione veicolare.

Art. 58 I tessuti dei villini e dei palazzi primo '900 (U2)

1. I tessuti U2 comprendono gli insediamenti ad impianto storico o storicizzato, cresciuti intorno alla città antica nei primi decenni del XX secolo, corrispondenti agli anni di forte crescita industriale della città. Peculiari a questo

proposito i tessuti a villini con giardino (U2.1), che pur essendo coevi si differenziano significativamente dai palazzi lungo strada.

2. Per gli edifici ed i relativi spazi aperti appartenenti all'ambito U2 il PO consente, salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo, le discipline di intervento prevalenti di tipo 3 (t3) e di tipo 4 (t4), mentre per l'ambito U2.1 è quella di tipo 2 (t2).
3. Per le peculiari caratteristiche tipologiche e architettoniche, all'interno dei tessuti U2, si differenziano le categorie funzionali ammesse dal PO, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, negli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente si possono prevedere le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale
 - artigianale di servizio, ovvero la sottocategoria b2
 - commerciale al dettaglio, limitatamente alle sottocategorie c1 e c2
 - attività direzionali e di servizio
 - spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

Nei tessuti a villini, individuati come U2.1 sono consentite le stesse destinazioni d'uso, fatta eccezione per quelle artigianali di servizio b2 e commerciali di tipo c1 e c2, che non sono ammesse.

4. In ogni fabbricato esistente nei tessuti U2 eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 50 mq, mentre nei villini U2.1 la superficie utile minima richiesta è di 90 mq. Qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. Gli eventuali interventi per il recupero dei sottotetti non concorrono al raggiungimento della dimensione minima degli alloggi e, ai sensi di legge, non possono determinare la formazione di nuove unità immobiliari.

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

5. È consentita la monetizzazione degli oneri relativi alle dotazioni di parcheggi di cui al precedente art. 17. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso la funzione commerciale per esercizi di vicinato (c1 e c2) non è richiesto l'adeguamento agli standard di urbanistica commerciale, relativi al parcheggio di relazione, come previsto dalle direttive nazionali e regionali.

Art. 59 I borghi e gli altri tessuti storici (U3)

1. I tessuti U3 comprendono gli insediamenti lineari, originati a partire dal nucleo storico, caratterizzati da edifici allineati lungo le principali direttrici storiche di collegamento con le città di Arezzo e Firenze e il val d'Arno. È differenziato come U3.1 il tessuto storico di Moncioni, costituito dal nucleo di antica formazione che conserva la primitiva struttura medievale.
2. Per gli edifici ed i relativi spazi aperti appartenenti a quest'ambito il PO consente, salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo, e discipline di intervento prevalenti sono quelle di tipo 3 (t3) e di tipo 4 (t4).
3. All'interno dei tessuti U3, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, negli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente si possono prevedere le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale
 - artigianale di servizio, ovvero la sottocategoria b2
 - commerciale al dettaglio, limitatamente alle sottocategorie c1 e c2
 - turistico-ricettiva limitatamente alle tipologie d1 e d2 come definite all'art. 11 delle presenti Norme
 - attività direzionali e di servizio
 - spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

Nel tessuto storico di Moncioni (U3.1) le attività direzionali e di servizio sono ammesse limitatamente agli uffici privati a carattere professionale ed alle strutture associative e di servizio nei settori socio-sanitario e culturale; per

le attività turistico ricettive sono consentite quelle compatibili con i caratteri degli edifici, quali piccoli alberghi e dimore d'epoca, alberghi diffusi, strutture ricettive extralberghiere per l'ospitalità collettiva.

4. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 50 mq. Qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. Gli eventuali interventi per il recupero dei sottotetti non concorrono al raggiungimento della dimensione minima degli alloggi e, ai sensi di legge, non possono determinare la formazione di nuove unità immobiliari.

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

5. È consentita la monetizzazione degli oneri relativi alle dotazioni di parcheggi di cui al precedente art. 17. Per gli esercizi di vicinato (c1 e c2) non è richiesta la verifica delle superfici destinate alla sosta di relazione ed alla sosta stanziale, come previsto dalle direttive nazionali e regionali.
6. All'interno dell'ambito U3.1 sono individuati con specifica campitura nelle Tavole di progetto del PO le strade, le piazze, gli slarghi e gli altri spazi aperti pavimentati di uso pubblico; tali percorsi e spazi aperti costituiscono parte integrante del nucleo antico di Moncioni e devono pertanto essere conservati e/o ripristinati nella caratterizzazione propria dei contesti storici. Dovrà inoltre essere favorita la fruizione pedonale, con opportune misure di limitazione per la circolazione veicolare.

Art. 60 Gli aggregati storici interclusi (U4)

1. Gli aggregati storici U4 comprendono piccoli insediamenti di matrice storica, aggregati e nuclei un tempo esterni all'area urbana, raggiunti in anni recenti dell'espandersi della città di Montevarchi. Caratterizzati da edifici e complessi di antico impianto, talvolta parzialmente alterati, che mantengono significativo interesse documentale.
2. Per gli edifici ed i relativi spazi aperti appartenenti a quest'ambito il PO consente, salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo, la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).
3. All'interno dei tessuti U4, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, negli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente si possono prevedere le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale
 - attività direzionali e di servizio
 - spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

4. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 60 mq. Qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate. Gli eventuali interventi per il recupero dei sottotetti non concorrono al raggiungimento della dimensione minima degli alloggi e, ai sensi di legge, non possono determinare la formazione di nuove unità immobiliari.

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

5. È consentita la monetizzazione degli oneri relativi alle dotazioni di parcheggi di cui al precedente art. 17.

Art. 61 I quartieri recenti pianificati (U5)

1. I tessuti U5 comprendono le parti della città nate da lottizzazioni o progetti pubblici o privati pianificati, che il piano riconosce come interventi unitari, anche se talvolta possono essere articolati con varie tipologie edilizie. Di formazione recente, sono da considerarsi definite nell'immagine e nella conformazione.

All'interno del tessuto sono, inoltre, comprese le zone "Peep", nelle quali l'assetto ordinato, esito di un corretto rapporto tra gli edifici e le aree attrezzate ad uso pubblico presenti, è comunque da preservare.

2. Per gli edifici ed i relativi spazi aperti appartenenti a quest'ambito il PO consente, salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo, la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Gli interventi previsti dalla disciplina d'intervento t4 hanno l'obiettivo di assicurare la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici degli edifici in questione. Per questo gli interventi ammissibili sono limitati alle sole modifiche interne degli edifici, anche con aumento delle unità immobiliari con frazionamenti e accorpamenti, ma con il divieto di modificazione dei principi compositivi (quali aperture o modificazione delle finestre, degli accessi, dei balconi) e decorativi. È vietata altresì la modifica o sopraelevazione della gronda. Gli eventuali interventi di volti a cambiare i suddetti elementi dovranno avvenire attraverso un progetto unitario che comprenda tutto il complesso edilizio di riferimento, rispettando comunque la sagoma esistente.

Al fine di salvaguardare l'unitarietà dei complessi edilizi, sono subordinati alla redazione di un progetto di inquadramento che comprenda tutto l'edificio di riferimento i seguenti interventi, semprechè ammessi dalla disciplina di intervento attribuita all'edificio:

- modifica dei principi compositivi (quali la modifica dei prospetti e delle aperture, degli accessi, dei balconi) e dei caratteri decorativi e di finitura esterni;
 - modifica delle coperture e realizzazione di terrazze a tasca sulle falde prospicienti gli spazi pubblici.
3. All'interno dei tessuti U5, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, negli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente si possono prevedere le seguenti destinazioni d'uso:
- residenziale
 - attività direzionali e di servizio
 - spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

Art. 62 Tessuti recenti residenziali (U6)

1. I tessuti U6 comprendono le aree del territorio urbanizzato di formazione più recente, a partire dal dopoguerra, caratterizzati da tipologie edilizie diversificate, esito sia di interventi singolari che pianificati.
 2. Tali tessuti comprendono edifici e complessi edilizi di formazione recente, generalmente privi di particolare valore architettonico e/o storico-documentale, ma comunque connotati da unitarietà e omogeneità di caratteri, materiali e finiture, ai quali il PO attribuisce la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).
 3. All'interno dei tessuti U6, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, negli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente si possono prevedere le seguenti destinazioni d'uso:
- residenza
 - attività direzionali e di servizio limitatamente alla tipologia e1 come definita all'art. 12 delle presenti Norme
 - spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

Art. 63 Tessuti recenti residenziali misti (U7)

1. I tessuti U7 comprendono insediamenti urbani di formazione recente e caratterizzati dalla prevalenza della funzione residenziale, con la significativa presenza di altre attività tipicamente urbane (attività commerciali, attività direzionali e di servizio, attrezzature) a questa compatibili.
 2. Per gli edifici ed i relativi spazi aperti appartenenti a quest'ambito il PO consente, salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo, le discipline di intervento prevalenti di tipo 4 (t4) e di tipo 5 (t5).
 3. All'interno dei tessuti U7, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, negli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente si possono prevedere le seguenti destinazioni d'uso:
- residenza
 - attività industriali e artigianali limitatamente all'artigianato di servizio b2
 - attività commerciali al dettaglio limitatamente alla tipologia c1 e c2
 - attività direzionali e di servizio limitatamente alle tipologie e1 ed e3 come definite all'art. 12 delle presenti Norme
 - spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

Art. 64 Le piastre produttive specializzate (U8)

1. Le aree produttive U8 corrispondono agli insediamenti specialistici di carattere prevalentemente industriale e artigianale, a ciò destinate dalla pianificazione urbanistica che le ha individuate come aree industriali attrezzate.
2. Per gli edifici ed i relativi spazi aperti appartenenti a quest'ambito il PO consente, salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo, la disciplina di intervento di tipo 6 (t6).
3. All'interno dei tessuti U8, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, negli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente si possono prevedere le seguenti destinazioni d'uso:
 - attività industriali e artigianali
 - attività commerciali al dettaglio limitatamente alla tipologia c1 e c2
 - attività direzionali e di servizio limitatamente alle tipologie e1 ed e3
 - spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.
4. Per le eventuali unità immobiliari residenziali esistenti in edifici a carattere specialistico si applica la disciplina di intervento t4, senza la possibilità di frazionamento e di addizioni volumetriche.

Art. 65 Aree artigianali miste (U9)

1. Le aree artigianali miste U9 corrispondono ai tessuti, con buoni livelli di accessibilità, caratterizzati dalla presenza di edifici produttivi, artigianali per lo più, spesso integrati a funzioni commerciali sui fronti strada.
2. Per gli edifici ed i relativi spazi aperti appartenenti a quest'ambito il PO consente, salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo, la disciplina di intervento di tipo 5 (t5).
3. All'interno delle aree U9, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, negli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente si possono prevedere le seguenti destinazioni d'uso:
 - attività industriali e artigianali limitatamente all'artigianato di servizio b2
 - attività commerciali al dettaglio
 - attività direzionali e di servizio con esclusione della tipologia e4 come definita all'art. 12 delle presenti Norme
 - commerciale all'ingrosso e depositi
 - spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.
4. Per le eventuali unità immobiliari residenziali esistenti in edifici a carattere specialistico si applica la disciplina di intervento t4, senza la possibilità di frazionamento e di addizioni volumetriche.

Art. 66 Aree produttive miste a terziario (U10)

1. Le aree produttive U10 corrispondono ai tessuti caratterizzati dalla presenza di edifici a prevalente o esclusivo carattere commerciale, talvolta integrati da funzioni artigianali e direzionali.
2. Per gli edifici ed i relativi spazi aperti appartenenti a quest'ambito il PO consente, salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo, la disciplina di intervento di tipo 6 (t6).
3. All'interno delle aree U10, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, negli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente si possono prevedere le seguenti destinazioni d'uso:
 - attività industriali e artigianali
 - attività commerciali al dettaglio
 - attività direzionali e di servizio con esclusione della tipologia e4 come definita all'art. 12 delle presenti Norme
 - commerciale all'ingrosso e depositi
 - spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

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

4. Per le eventuali unità immobiliari residenziali esistenti in edifici a carattere specialistico si applica la disciplina di intervento t4, senza la possibilità di frazionamento e di addizioni volumetriche.

Art. 67 Le aree specializzate del commercio (U11)

1. Le aree U11 sono caratterizzate dalla presenza di edifici a prevalente o esclusivo carattere commerciale, talvolta integrati da funzioni direzionali e di servizio. Tali aree comprendono sia insediamenti commerciali di media e

grande superficie di vendita, sia attività produttive e/o direzionali in evoluzione, verso una ulteriore specializzazione commerciale e di servizio alle imprese.

2. Per gli edifici ed i relativi spazi aperti appartenenti a quest'ambito il PO consente, salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo, le discipline di intervento prevalenti sono quelle di tipo 4 (t4) e di tipo 5 (t5).
3. All'interno delle aree U11, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, negli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente si possono prevedere le seguenti destinazioni d'uso:
 - attività commerciali al dettaglio
 - attività direzionali e di servizio con esclusione della tipologia e4 come definita all'art. 12 delle presenti Norme
 - commerciale all'ingrosso e depositi
 - spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.
4. In tale ambito si dovranno garantire lo svolgimento delle attività di relazione e di scambio, con una efficiente organizzazione della viabilità e delle aree di sosta e con il miglioramento della qualità ambientale ed estetico-formale dei luoghi, con particolare riferimento allo spazio pubblico.

Art. 68 Le grandi attrezzature collettive (U12)

1. Le grandi attrezzature U12 sono aree o edifici caratterizzati dalla presenza di importanti servizi pubblici di interesse generale, che per dimensioni e caratteristiche costituiscono eccezione nel continuum urbano. Le attrezzature U12 ospitano attrezzature disponibili per un uso pubblico e/o comunque collettivo, accessibili a livello urbano o superiore, quali i servizi ospedalieri e sanitari, i servizi dedicati allo sport e le aree per l'istruzione. Sono ricompresi nella definizione di attrezzature, oltre agli spazi propriamente dedicati allo svolgimento dell'attività, tutti gli spazi funzionalmente connessi a questa: pertinenze scoperte, giardini, parcheggi interni, locali tecnici, ecc.
2. Le grandi attrezzature U12 ricadenti nelle aree di cui al presente articolo costituiscono spazi, attrezzature e servizi e relativi spazi di servizio, per i quali, alle condizioni dettate dal precedente art. 15, gli interventi di adeguamento o l'ampliamento sono sempre consentiti.
3. Nel perseguire l'obiettivo primario di migliorare la dotazione delle attrezzature collettive e qualificare quelle esistenti rispetto ai diversi tipi di domanda il Piano Operativo prescrive di:
 - garantire l'accessibilità e la sosta a tutti gli utenti eliminando barriere per soggetti diversamente abili;
 - garantire la realizzazione di parcheggi e spazi pavimentati secondo i criteri di qualità di cui all'art. 31 delle presenti Norme;
 - prevedere una rete di percorsi interni raccordata con i percorsi esterni alle aree, sia ciclabili che pedonali;
 - connettere tali aree con la rete dei trasporti pubblici;
 - adeguare alle normative vigenti in materia antisismica e di riqualificazione energetica gli edifici, privilegiando, laddove tecnicamente possibile, l'utilizzo di tecnologie in cui la componente vegetale è componente essenziale (a titolo esemplificativo tetti e pareti verdi);
 - garantire l'incremento della dotazione verde secondo i criteri progettuali di cui all'art. 32 delle presenti norme, prevedendo la dotazione di alberature che garantiscano comfort ambientale e ombreggiatura laterale degli edifici, oltre a costituire connessione ecologica con altri spazi verdi pubblici e privati.

Art. 69 Gli elementi e le aree della rete ecologica nell'area urbana (U13)

1. Le aree U13 comprendono, quali elementi di connessione ambientale, i corsi d'acqua che attraversano le aree urbanizzate e che svolgono un importante ruolo di equilibrio ambientale e di fornitura di servizi ecosistemici.
2. Per gli elementi e le aree della rete ecologica nell'area urbana la tipologia e l'entità delle forme di tutela sono strettamente correlate ai caratteri di naturalità del tratto del corso d'acqua e alla specifica funzionalità in termini di connessione ecologica; più in generale le azioni devono tenere in considerazione il concetto di continuum fluviale privilegiando, ove non in contrasto con la necessità primaria di salvaguardia dal rischio idraulico, interventi di ripristino delle sponde e di rinaturalizzazione degli alvei, con l'eliminazione graduale degli elementi artificializzazione e di frammentazione.
3. Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, in queste aree non sono ammessi:

- interventi di trasformazione dello stato dei luoghi che compromettano i caratteri e i servizi ecosistemici che queste aree garantiscono; sono vietati in particolare gli interventi che incidano negativamente sull'integrità complessiva e l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita dalla vegetazione ripariale e da altri elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, etc.) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, ecc.);
 - interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con la specifica normativa in materia; eventuali interventi in tale contesto devono porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi devono altresì garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.
4. Gli interventi dovranno favorire il loro riassetto e la loro riqualificazione, anche ai fini del mantenimento ed il ripristino degli equilibri ambientali, in particolare quelli riferiti al rischio idraulico, oltre che per il miglioramento complessivo del paesaggio urbano e periurbano. Sono per questo favoriti l'incremento di filari alberati e in generale delle masse arboree, finalizzati alla riqualificazione dei margini edificati e alla mitigazione di impatti sulle risorse ambientali e sulla qualità della vita dei residenti.

Titolo IX Mobilità

Art. 70 Ferrovia

1. L'ambito M1 corrisponde alle aree appartenenti alla linea ferroviaria Firenze-Roma.
L'ambito è interamente destinato alla mobilità su ferro.
2. Al fine di mantenere una connettività ecologica almeno parziale, superando la barriera lineare costituita dalla linea ferroviaria, quando possibile in relazione agli interventi previsti, dovranno essere tutelati e se possibile riqualificati i passaggi faunistici costituiti da sottopassi o sovrappassi, adattando in senso ecologico le strutture esistenti.

Art. 71 Viabilità principale

1. Il PO individua i principali tracciati stradali della rete viaria, con esclusione delle strade appartenenti alla viabilità locale e degli altri percorsi di distribuzione interna agli insediamenti. La viabilità principale comprende il tracciato della S.R. 69 (M2) e i tracciati provinciali e comunali di collegamento tra i centri abitati e le aree produttive all'interno del territorio comunale e dei Comuni contermini (M3).
In tali strade sono ammessi il transito pedonale ed il transito ciclabile, preferibilmente in sede propria o comunque in sede protetta. Per i mezzi pubblici è prevista la realizzazione di piazzole di fermata.
2. Nei tratti urbani (M3.1), quando possibile in relazione agli interventi previsti, dovranno essere adottate specifiche misure per il miglioramento della sicurezza, in particolare a favore della componente pedonale e ciclistica, anche con strumenti di moderazione del traffico che comportino il ridisegno della sezione stradale.
3. Al fine di mantenere una connettività ecologica almeno parziale, superando la barriera lineare costituita dal tracciato stradale, quando possibile in relazione agli interventi previsti, dovranno essere tutelati e se possibile riqualificati i passaggi faunistici costituiti da sottopassi o sovrappassi, adattando in senso ecologico le strutture esistenti; negli interventi sui manufatti stradali, è auspicabile inoltre la creazione di ulteriori passaggi faunistici.
4. In recepimento delle previsioni di nuove strade di interesse provinciale e interprovinciale definite dal PTCP di Arezzo, nelle Tavole di progetto del PO sono individuati appositi corridoi di salvaguardia, finalizzati a garantire la futura esecuzione delle seguenti opere:
 - Bretella S.R. 69 del Valdarno (Casello A1 - Loc. Le Coste) / Ospedale del Valdarno (strada di competenza sovra-provinciale);
 - Bretella Montevarchi - Rotatoria Ponte Leonardo / Viale G. Matteotti (strada di competenza provinciale);
 - Variante alla S.P. 16 di Mercatale in località Crocefisso (strada di competenza provinciale).Nelle aree ricadenti all'interno del corridoio di salvaguardia non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici, né l'installazione di manufatti che implicano trasformazioni permanenti del suolo. Per gli edifici esistenti non sono consentiti interventi di addizione volumetrica.
5. Sono riconosciuti di valore paesistico percettivo i seguenti tratti stradali della viabilità principale:
 - S.P. 16 di Mercatale (di valore eccezionale tra Noferi e Mercatale);
 - Ponte Mocherini (S.P. n. 59 Valdarno Casentinese);
 - S. P. 408 di Montevarchi;
 - via Ammiraglio Burzagli dal confine nord all'incrocio con via E. Ferrari;
 - via Aretina;
 - via Arno e via Ponte alla Nave;
 - viale L. Cadorna;
 - via Chiantigiana;
 - viale A. Diaz;
 - via Leona;
 - via G. Marconi dall'incrocio con viale A. Diaz verso Levanella;
 - via di Noferi (di eccezionale valore tra Pestello e Noferi);
 - via di Terranuova.

In tali tratti si dovranno pertanto adottare misure di tutela e valorizzazione, escludendo alterazioni del tracciato, dei materiali e degli elementi di corredo, fatto salvo quanto necessario per la sicurezza stradale.

Dovranno in ogni caso essere conservate eventuali opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli...) e manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale, così come l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale.

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

Art. 72 Percorsi escursionistici e ciclopiste; percorsi ciclabili e ciclopeditoni

1. Nelle Tavole di progetto del PO in scala 1:10.000 è individuata la rete dei principali percorsi escursionistici, corrispondente alla rete dei sentieri CAI, orientata prioritariamente alla fruizione pedonale e – per quanto compatibile con la morfologia dei luoghi – ciclistica o a cavallo per il tempo libero o lo sport, e delle ciclopiste che interessano, in particolare, il fondovalle dell'Arno. Tali percorsi non individuano aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio, ma itinerari consolidati della fruizione del territorio aperto.
2. Nelle Tavole di progetto del PO in scala 1:2.000 è individuata la rete ciclabile e ciclopeditona principale in ambito urbano, comprendente percorsi in sede propria o su corsie riservate o su marciapiedi ad uso promiscuo lungo strade carrabili. Anche in questo caso i percorsi – dove non già realizzati – non individuano aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio quanto piuttosto itinerari d'uso pubblico che utilizzano tracciati esistenti.
3. È comunque ammessa l'individuazione di ulteriori itinerari nel rispetto delle caratteristiche e dei requisiti adeguati alla fruizione pubblica e previsti dalle normative. Non sono in questo caso istituiti corridoi di salvaguardia nel caso di itinerari di progetto, rappresentati con elementi grafici lineari di valore indicativo e che dovranno preferibilmente utilizzare tracciati esistenti, valorizzando la rete della viabilità minore.
4. I percorsi di cui ai precedenti commi, ove localizzati su strade carrabili, in particolare se appartenenti alla viabilità principale, qualora non sia possibile l'individuazione di spazi riservati esclusivamente alla circolazione pedonale e ciclabile, se compatibile in relazione agli interventi previsti dovranno essere adottate opportune misure di regolamentazione del traffico per privilegiare e tutelare i ciclisti e i pedoni.

Titolo X Territorio rurale

Capo I Articolazione del territorio rurale e disposizioni generali

Art. 73 Ambiti del territorio rurale

1. Ai sensi di legge, al territorio rurale appartengono le parti del territorio comunale esterne al perimetro del territorio urbanizzato, individuato come previsto dall'art. 4 della L.R. 65/2014 e s.m.i.. In tali aree si applicano le disposizioni del Capo III del Titolo IV della stessa L.R. 65/2014, con le precisazioni e le prescrizioni contenute nel presente Titolo.
2. Il territorio rurale è articolato dal Piano Operativo sulla base dell'insieme degli elementi caratterizzanti riconosciuti attraverso la lettura delle Invarianti strutturali del PIT-PPR, come recepite ed approfondite dal Piano Strutturale. Tale articolazione fa in particolare riferimento, oltre alla fondamentale ripartizione del territorio secondo la geomorfologia in alta collina, collina e fondovalle, all'individuazione della struttura agroforestale e della struttura ecosistemica. Il PO, ai fini dell'applicazione delle discipline del presente Titolo, distingue nel territorio comunale di Montevarchi i seguenti ambiti rurali:
 - Ambito dell'alta collina e della Dorsale Chianti (R1)
 - Ambito dell'olivicoltura (R2)
 - Ambito delle aree collinari viticole (R3)
 - Ambito delle prime pendici collinari (R4)
 - Ambito del fondovalle e della pianura (R5)
 - Ambito agricolo di interesse naturalistico (R6)
 - Ambito dei corridoi fluviali (R7).

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

Art. 74 Ambito dell'alta collina e della Dorsale del Chianti (R1)

1. L'ambito R1 dell'alta collina e della dorsale del Chianti è disposto lungo i contrafforti ed il crinale della Dorsale ed è caratterizzato da una morfologia accidentata e una bassa capacità d'uso dei suoli. Nel contesto prevale la copertura forestale in espansione a scapito dei paesaggi rurali e pastorali storici interessati da processi di rinaturalizzazione. Tra le aree aperte interessate da processi di abbandono si individuano le praterie secondarie della dorsale e alcuni nuclei coltivati appoderati. Tra i boschi di latifoglie si segnalano i castagneti presenti alle quote superiori e nelle stazioni favorevoli. I boschi di conifere ancora presenti originano dai rimboschimenti di pino nero che hanno interessato la Dorsale del Chianti nella prima metà del '900 e sono stati oggetto di progressivi interventi di diradamento. La densità insediativa è bassa o molto bassa. La rete viaria principale è rappresentata dalla viabilità di crinale della Dorsale (sentiero CAI 00), solo in parte ricadente nel comune, una viabilità di costa (Via Costa ai Monti da Ucerano verso Moncioni) e la viabilità a pettine che connette la dorsale al fondovalle. La viabilità minore vicinale, interpodereale e forestale è diffusa e talvolta in disuso.
2. Nell'ambito R1 sono considerati miglioramenti ambientali prioritari la manutenzione ed il ripristino delle sistemazioni idraulico agrarie e idraulico forestali, il recupero dei castagneti da frutto, dei paesaggi rurali e pastorali storici interessati da processi di rinaturalizzazione tra cui le praterie secondarie e le aree un tempo coltivate intorno ai nuclei appoderati, il diradamento dei boschi di conifere a densità colma. La realizzazione di invasi e interventi a contrasto degli incendi boschivi e il recupero della viabilità in disuso, finalizzato alla implementazione della rete sentieristica.
3. Nell'ambito R1 non sono consentiti:
 - manufatti amatoriali di tipo A e di tipo B;
 - manufatti per orti sociali o consortili;
 - nuove strutture per servizi igienici e volumi tecnici a servizio delle attività di agriturismo;
 - l'attività di agriturismo camper.

Art. 75 Ambito dell'olivicoltura (R2)

1. L'ambito dell'olivicoltura R2 si localizza in costa subito a valle dell'Ambito R1, ed è caratterizzato da una forte relazione tra le coltivazioni e gli insediamenti o i nuclei appoderati disposti su poggi, versanti ben esposti e lungo

i filamenti dei crinali secondari. Gli assetti fondiari e la maglia delle coltivazioni, definita dalla disposizione e dimensione delle tessere coltivate, vanno da fitti, con oliveti anche terrazzati, a medi dove la giacitura dei terreni è più addolcita e gli appezzamenti si alternano a vigneti e seminativi. Le aree coltivate sono inframezzate da nuclei e lingue di bosco che si sviluppano dove le condizioni pedoclimatiche e le pendenze sono meno favorevoli. L'espansione del bosco negli ultimi 60 anni è un fenomeno meno caratteristico rispetto ad altri ambiti. Di un certo rilievo sono le sistemazioni idraulico agrarie terrazzate delimitate da scarpate o muri a secco. La viabilità minore, le strade vicinali e poderali creano una rete fitta e articolata con stato di manutenzione variabile. Densità di insediamenti rurali media con diffusa presenza di piccoli manufatti e annessi.

2. Nell'ambito R2 sono considerati miglioramenti ambientali prioritari la manutenzione ed il ripristino delle sistemazioni idraulico agrarie terrazzate, il mantenimento o il recupero degli oliveti e dei paesaggi rurali e pastorali storici interessati da abbandono e processi di rinaturalizzazione.
3. Nell'ambito R2 non sono consentiti;
 - manufatti amatoriali di tipo A e di tipo B;
 - manufatti per orti sociali o consortili;
 - nuove strutture per servizi igienici e volumi tecnici a servizio delle attività di agriturismo;
 - l'attività di agriturismo camper;
 - manufatti per l'escursionismo;
 - manufatti a supporto dello svolgimento dell'attività venatoria.

Art. 76 Ambito delle aree collinari viticole (R3)

1. L'ambito, nelle aree mesocollinari orientate alla viticoltura, è caratterizzato da ripiani disposti in tessere intorno alle fattorie e ai nuclei appoderati, in una tessitura a maglia medio ampia, con vigneti intercalati a oliveti e seminativi, che proseguono in filamenti lungo i crinali secondari. I vigneti specializzati hanno sostituito progressivamente i seminativi arborati e parte degli oliveti. I boschi di latifoglie e misti con conifere si dispongono lungo i corsi d'acqua e nelle aree a forte pendenza che si alternano ai ripiani coltivati e presentano forre e fenomeni di erosione tipici. Permane la combinazione tra elementi naturali e agricoli e un buon valore paesaggistico d'insieme. Da segnalare un sistema di piccoli invasi collinari. Per rafforzare la fruizione del territorio tramite la mobilità lenta è importante il mantenimento della sentieristica che dal fondovalle si riconnette alla Dorsale del Chianti.
2. Negli interventi edilizi ammessi nel territorio rurale sono considerati miglioramenti ambientali prioritari il mantenimento o il ripristino di un mosaico colturale e paesaggistico diversificato, la manutenzione della funzionalità delle sistemazioni idraulico agrarie e della regimazione delle acque. Da incentivare il recupero degli oliveti e dei paesaggi rurali e pastorali storici interessati da abbandono e processi di rinaturalizzazione, il mantenimento e recupero della sentieristica.
3. Nell'ambito R3 non sono consentiti;
 - manufatti amatoriali di tipo A e di tipo B;
 - manufatti per orti sociali o consortili;
 - nuove strutture per servizi igienici e volumi tecnici a servizio delle attività di agriturismo;
 - l'attività di agriturismo camper;
 - manufatti per l'escursionismo;
 - manufatti a supporto dello svolgimento dell'attività venatoria.

Non è altresì consentita l'eliminazione delle sistemazioni terrazzate, salvo proporre soluzioni progettuali di pari o maggiore efficienza nella regimazione delle acque.

Art. 77 L'ambito delle prime pendici collinari (R4)

1. L'ambito si dispone nella bassa collina e si prolunga fino al fondovalle, a contatto con il territorio urbanizzato. I boschi si concentrano negli impluvi e nelle prime pendici collinari dove si sono installate da tempo neoformazioni forestali esito di fenomeni di prolungato abbandono colturale. Il bosco in questo caso assume diverse funzioni ed un nuovo valore paesaggistico ed ecologico. Nella zona collinare i seminativi sono intercalati dalle coltivazioni arboree mentre alle quote più basse le coltivazioni erbacee sono prevalenti e, oltre alle colture in pieno campo, si rilevano colture protette in serra. La tessitura agraria va da media o fitta per effetto dei diversificati assetti fondiari e proprietari. Gli insediamenti rurali/residenziali solo in parte si localizzano lungo strada, intorno agli aggregati e

agli insediamenti di matrice storica e si rileva una certa dispersione insediativa che può agire come detrattore. Lungo i borri della Dogana e del Giglio troviamo i fondovalle più ampi e coltivati. Da segnalare un sistema di piccoli invasi collinari. Anche in questo ambito il mantenimento della sentieristica che dal fondovalle insediato si riconnette alla dorsale è prioritario.

2. Sono considerati miglioramenti ambientali prioritari il riordino degli assetti agrari, il mantenimento e miglioramento della viabilità podereale, delle siepi e della vegetazione non colturale tradizionale, di un mosaico colturale e paesaggistico organico e diversificato, la manutenzione della funzionalità delle sistemazioni idraulico agrarie e il contrasto dei fenomeni di erosione.
3. Nell'ambito R4 non sono consentiti:
 - nuove strutture per servizi igienici e volumi tecnici a servizio delle attività di agriturismo;
 - l'attività di agriturismo camper;
 - manufatti per l'escursionismo;
 - manufatti a supporto dello svolgimento dell'attività venatoria;
 - nuova viabilità podereale o vicinale fatti salvi i casi di pubblica utilità.

Art. 78 Ambito del fondovalle e della pianura (R5)

1. L'ambito R5 si dispone lungo il fondovalle dell'Arno dove si integra ed è complementare al Capoluogo e presenta aree agricole talvolta intercluse dalle aree edificate. In una maglia agraria profondamente modificata nel tempo, permangono gli elementi più resistenti della originaria tessitura a maglia fitta: la viabilità e le sistemazioni idraulico agrarie principali. I terreni sono prevalentemente destinati alle coltivazioni erbacee e gli assetti agrari presentano una maglia larga e semplificata. Le colture intensive, concentrate intorno al capoluogo sono caratterizzate dal vivaismo e l'orticoltura anche in coltura protetta (serra). Si rilevano appezzamenti organizzati ad orti di tipo amatoriale da più soggetti; nelle zone più marginali lungo l'Arno a contatto con l'ambito dei corridoi fluviali troviamo colture erbacee più estensive. Il recupero e mantenimento di vegetazione non colturale e ripariale con funzione di rete ecologica e il mantenimento in efficienza delle sistemazioni idraulico agrarie di pianura e della loro capacità di invaso e scolo sono prioritari. Si rilevano fenomeni di abbandono tipici delle aree periurbane, usi per attività connesse, amatoriali in genere compatibili con il contesto.
2. Sono considerati miglioramenti ambientali prioritari il recupero e mantenimento di vegetazione non colturale e ripariale con funzione di rete ecologica e il mantenimento in efficienza delle sistemazioni idraulico agrarie di pianura e della loro capacità di invaso e scolo, gli interventi di forestazione periurbana.
3. Nell'ambito R5 non sono consentiti:
 - l'agriturismo;
 - manufatti per l'escursionismo;
 - manufatti a supporto dello svolgimento dell'attività venatoria;
 - le recinzioni a fini agricoli, escluso che per il vivaismo e l'orticoltura professionale e quelle perimetrali degli eventuali orti sociali.

Art. 79 Ambito agricolo di interesse naturalistico (R6)

1. L'ambito R6 interessa gran parte della collina di Levane alta e va a ricomprendere le parti della ZSC-ZPS IT5180012 e della Riserva Naturale Valle dell'inferno e Bandella ricadenti nel territorio comunale. Si tratta di un ambito caratterizzato da aree boscate in mosaico con tessuti agrari a maglia fitta e media con seminativi, prati da sfalcio, incolti oliveti, vigneti e alcune aree incolte con episodi di abbandono. L'infrastrutturazione ecologica, fatta di siepi arboreo arbustive è buona e, lungo il corso del fiume Arno, si segnalano habitat ripariali di interesse conservazionistico. La ZSC-ZPS che è attraversata dal Fiume Arno riveste una notevole importanza quale sito di sosta, svernamento e nidificazione per uccelli acquatici.
2. Sono interventi di miglioramento ambientale prioritari mantenere la tessitura agraria a maglia fitta tradizionale con il suo corredo vegetazionale, il mantenimento dei prati permanenti contrastandone l'abbandono ed eliminando eventuali situazioni di degrado, l'implementazione della rete dei corridoi ecologici e la realizzazione di piccole aree umide.
3. Nell'ambito R6 non sono consentiti:
 - l'agriturismo e l'agriturismo camper;
 - manufatti amatoriali;

- manufatti per l'escursionismo;
- manufatti per gli orti sociali;
- manufatti a supporto dell'attività venatoria;
- le recinzioni a fini agricoli;
- la realizzazione di invasi, ad eccezione di pozze e raccolte di acqua di interesse naturalistico.

Art. 80 Ambito dei corridoi fluviali (R7)

1. L'ambito R7 dei corridoi fluviali è costituito dalle pertinenze fluviali dell'Arno e dei suoi principali tributari nonché dei canali di derivazione di rilevanza idraulica. Fanno parte dell'ambito oltre ai corsi d'acqua, le fasce di rispetto, le aree di pertinenza fluviale, le opere idrauliche e la vegetazione ripariale dove presente. La fascia di pertinenza si fa più ampia lungo il Fiume Arno dove, in prossimità del capoluogo, sono presenti orti ed aree coltivate. I corridoi costituiscono elementi della rete ecologica in cui, come per l'ambito U13 delle aree urbane, la tipologia e l'entità delle forme di tutela sono strettamente correlate ai caratteri di naturalità del tratto del corso d'acqua e alla specifica funzionalità in termini di connessione ecologica; più in generale le azioni devono tenere in considerazione il concetto di continuum fluviale privilegiando, ove non in contrasto con la salvaguardia dal rischio idraulico, interventi di rinaturalizzazione degli alvei, con l'eliminazione graduale degli elementi artificializzazione e di frammentazione.
2. Ferma restando la competenza dell'autorità idraulica sono interventi di miglioramento ambientale la manutenzione e il miglioramento delle sistemazioni idrauliche e idraulico agrarie, il mantenimento e l'implementazione della rete dei corridoi ecologici e della vegetazione ripariale con l'obiettivo di salvaguardare o migliorare la continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali anche utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica, la realizzazione di piccole aree umide. Sono fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde.
3. Nell'ambito R7 non sono consentiti:
 - nuovi annessi e nuove abitazioni rurali;
 - l'agricampeggio e l'agrisosta camper;
 - manufatti amatoriali;
 - manufatti per l'escursionismo;
 - manufatti per gli orti sociali;
 - manufatti a supporto dell'attività venatoria;
 - le recinzioni a fini agricoli;
 - la realizzazione di invasi, salvo i casi prescritti dall'autorità idraulica.

Art. 81 Disposizioni generali per il territorio rurale

1. In tutto il territorio rurale devono essere mantenuti e ove possibile ripristinati nei loro caratteri formali e funzionali, di presidio idrogeologico e come elementi di qualificazione del paesaggio agrario:
 - i terrazzamenti ed i ciglionamenti;
 - le opere di regimazione idraulica, le sistemazioni idraulico agrarie e idraulico forestali, il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni di raccolta e di convogliamento delle acque e la presenza di stagni ed invasi;
 - le fasce ripariali e l'area di pertinenza dell'Arno
 - la viabilità poderale ed interpoderale;
 - le siepi arboreo arbustive;
 - i filari arborati e gli alberi camporili a delimitazione dei campi;
 - i viali alberati.

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

Qualora tali aree ed elementi siano ricompresi in un fondo agricolo fatto oggetto di P.A.P.M.A.A. o di interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso degli edifici e delle aree, dovrà esserne fornita dettagliata individuazione e descrizione nel piano o nel progetto; tale piano o progetto, oltre al mantenimento e/o al recupero delle emergenze paesaggistiche e delle formazioni vegetali di pregio, dovrà prevedere l'eliminazione degli elementi decontestualizzati e di degrado.

2. All'interno dell'area di intervento dovrà essere sempre garantita la conservazione di tutti i manufatti storici minori quali tabernacoli, fonti, lavatoi, pescaie, cisterne, pozzi, forni, fontane, cippi, lapidi, sculture, edicole e simili, muri di sostegno, siepi, cancellate e pavimentazioni storiche, nonché la manutenzione ed il ripristino di siepi ed altri elementi vegetali e di arredo.
3. È consentita la realizzazione di nuove strade interpoderali per motivi collegati alla conduzione agricola, purché con l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali, evitando comunque l'uso di prodotti impermeabilizzanti.
Le nuove strade interpoderali devono essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture e dotazione vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; non devono costituire cesure alle forme consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiari esistenti, in particolare recuperando percorsi o tracce di essi preesistenti ed allineandosi pianoaltimetricamente alle tracce fondiari costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno.
4. La collocazione di parcheggi a raso ad uso privato nel territorio rurale, nonché le relative viabilità di accesso, non devono modificare i tracciati della viabilità storica, né incidere sui suoi caratteri formali e compositivi, devono essere inseriti rispettando l'orientamento e la disposizione della maglia agraria, essere realizzati esclusivamente in terra battuta, stabilizzato o comunque con soluzioni tecniche permeabili equivalenti compatibili con il contesto rurale, eventualmente ombreggiati con l'uso di specie arboree tipiche del contesto.
5. È ammessa, fermo restando il rispetto delle disposizioni di tutela delle risorse in generale e del territorio rurale, la realizzazione di impianti e infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico, cioè di opere di urbanizzazione quali reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque reflue, reti per la captazione, l'adduzione e la potabilizzazione ai fini dell'uso idropotabile, reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas e reti per il trasferimento dati.
6. Sono vietati depositi di materiale d'ogni tipo a cielo aperto.

Capo II *L'insediamento nel territorio rurale*

Art. 82 Articolazione degli insediamenti nel territorio rurale

1. Il Piano Operativo distingue e classifica nel territorio rurale, in conformità alle disposizioni della L.R. 65/2014, i seguenti tipi di insediamenti:
 - a) i nuclei rurali, che corrispondono ad aggregati di matrice storica, dotati di una peculiare identità e spesso dotati anche di attrezzature e spazi di servizio, per i quali valgono le discipline di intervento individuate nelle Tavole di progetto del PO e ai quali si applicano le specifiche disposizioni di cui al successivo art. 83.
 - b) l'insediamento diffuso costituito da edifici e complessi edilizi sparsi di matrice storica e di valore architettonico e/o storico documentale, che comprende gli aggregati le ville e gli edifici specialistici di particolare pregio, oppure di formazione recente o comunque non caratterizzato da significativo valore, per il quale valgono le discipline di intervento individuate nelle Tavole di progetto del PO, oltre alle specifiche disposizioni di cui al presente Capo.
2. Nel caso di edifici aziendali a destinazione d'uso agricola, sempreché non sia previsto il mutamento della destinazione d'uso agricola, allo I.A.P. sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 71, commi 1 bis e 2, della L.R. 65/2014 e s.m.i., che devono essere considerati alternativi a quelli previsti dalle presenti Norme, con le seguenti limitazioni:
 - limitatamente gli edifici con disciplina di intervento t3, t4, e t5, ampliamenti una tantum fino ad un massimo di 100 mc. per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo del 10% del volume esistente e comunque non oltre i 300 mc. per gli annessi agricoli;
 - limitatamente gli edifici con disciplina di intervento t4, e t5, trasferimenti di volumetrie che non eccedono per ogni singolo edificio aziendale il 20% del volume legittimamente esistente; i volumi trasferiti non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui al precedente punto a).

Nel caso di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia si applicano integralmente i criteri insediativi per i nuovi edifici e manufatti rurali riportati all'art. 106 delle presenti Norme.

Art. 83 Nuclei rurali

1. Il PO individua come nuclei rurali, ai sensi dell'art. 65 della LR 65/2014, gli aggregati di Caposelvi, Rendola, Ventena, Ricasoli e Levane alta, anche significativamente diversi tra di loro, ma che sono comunque caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale e che mantengono una stretta relazione con il contesto paesaggistico rurale. Ai fini della presente disciplina, all'interno dei nuclei rurali il PO distingue i tessuti di matrice storica RN1 da quelli recenti RN2.
2. Nei tessuti storici dei nuclei rurali RN1, oltre alle attività agricole, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale: è la funzione da ritenersi prevalente; in ogni fabbricato non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie utile (Su) minore di mq. 50; qualora esistano già unità di SU inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o fuse tra loro, ma non ulteriormente frazionate
 - attività direzionali e di servizio, limitatamente agli uffici privati a carattere professionale ed alle strutture associative e di servizio nei settori socio-sanitario e culturale
 - artigianale di servizio b2
 - commerciale di vicinato ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande c1 e c2
 - attività turistico ricettive compatibili con i caratteri degli edifici, piccoli alberghi e dimore d'epoca, alberghi diffusi, strutture ricettive extralberghiere per l'ospitalità collettiva
 - spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.
3. Nei tessuti recenti dei nuclei rurali RN2, oltre alle attività agricole, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale; in ogni fabbricato non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie utile (Su) minore di mq. 50; qualora esistano già unità di Su inferiore, queste potranno essere ristrutturare singolarmente o fuse tra loro, ma non ulteriormente frazionate
 - attività direzionali e di servizio, limitatamente agli uffici privati a carattere professionale ed alle strutture associative e di servizio nei settori socio-sanitario e culturale
 - commerciale di vicinato ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande c1 e c2
 - spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.
4. All'interno dei tessuti storici dei nuclei rurali RN1 sono individuati con specifica campitura nelle Tavole di progetto del PO le strade, le piazze, gli slarghi e gli altri spazi aperti pavimentati di uso pubblico; tali percorsi e spazi aperti costituiscono parte integrante dei nuclei antichi e devono pertanto essere conservati e/o ripristinati nella caratterizzazione propria dei contesti storici.
5. Nei nuclei rurali il Piano Operativo individua inoltre come verde complementare (rappresentato con specifica campitura nelle tavole di progetto del PO) le aree verdi private che non fanno parte di lotti edificati e che costituiscono parte integrante del sistema del verde e che concorrono a incrementare le prestazioni ecologiche dell'insediamento.

Le aree di verde complementare pertanto non possono essere pavimentate o rese impermeabili e all'interno di tali aree è vietata qualsiasi forma di nuova edificazione, anche interrata e sono ammessi esclusivamente opere e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, ai sensi della normativa regionale; eventuali manufatti esistenti, nel caso in cui siano realizzati con materiali precari o incongrui e sempreché legittimi, possono essere demoliti e ricostruiti con materiali adeguati al contesto intercettando il sedime preesistente, senza incremento di Superficie Coperta e di altezza e senza cambio di destinazione d'uso.

Art. 84 Disposizioni riguardanti i caratteri degli edifici

1. Negli interventi sugli edifici o sugli spazi aperti degli edifici e complessi di matrice antica di pregio e/o di valore storico documentale, individuati dal PO con l'attribuzione delle discipline di intervento t1, t2 e t3, si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni di carattere generale:
 - si dovranno eliminare le forme di degrado tipologico esistenti e gli eventuali manufatti incongrui e risanare le forme di alterazione presenti; inoltre devono essere conservati e recuperati gli elementi architettonici qualificanti degli edifici e degli spazi aperti, le pavimentazioni, i materiali, i manufatti e le tecnologie tipiche;
 - si dovrà comunque prevedere il riutilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali; non sono pertanto ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali ed elementi:
 - o architravi o archi in cemento a vista nelle aperture;
 - o parapetti in cemento armato a vista;
 - o intonaci in malta di cemento;

- persiane in alluminio anodizzato verniciato;
- sistemi di oscuramento avvolgibili e rotolanti;
- canne fumarie e comignoli in cemento a vista o materiale analogo.

Art. 85 Usi compatibili degli edifici

1. Per gli edifici costituenti l'insediamento diffuso nel territorio rurale, di cui alla lettera b) del precedente art. 82, fermo restando quanto disposto dalla L.R. 65/2014 e s.m.i. in merito alle limitazioni al mutamento della destinazione agricola e gli obblighi sottoscritti e fatte salve le destinazioni d'uso specificamente individuate nelle Tavole di progetto del PO e ulteriori prescrizioni riferite a singoli ambiti, nel territorio rurale sono consentiti i seguenti mutamenti della destinazione d'uso:
 - a) per le abitazioni rurali (edifici a destinazione d'uso agricola), è sempre possibile il cambio di destinazione d'uso verso la residenza e sono inoltre ammesse le destinazioni spazi e attrezzature di servizi pubblici, direzionali e di servizio, limitatamente agli uffici privati compatibili a carattere professionale ed alle strutture associative e di servizio nei settori socio-sanitario e culturale e quelle artigianali di servizio b2;
 - b) per le abitazioni civili (unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale), oltre alla residenza, sono sempre ammesse le destinazioni d'uso spazi e attrezzature di servizi pubblici e direzionali e di servizio, quali ad esempio gli studi professionali compatibili e le strutture associative e di servizio nei settori socio-sanitario e culturale;
 - c) per gli edifici strumentali agricoli ed ex agricoli e per altri edifici con disciplina di intervento t1, t2 e t3 e per gli edifici non residenziali con disciplina t4, purché con superficie coperta superiore a 60 mq., sono ammesse anche le destinazioni d'uso residenziali, spazi e attrezzature di servizi pubblici, gli uffici privati compatibili a carattere professionale, le strutture associative e di servizio nei settori socio-sanitario e culturale, i laboratori di artigianato di servizio di tipo b2 ed artigianato tradizionale (antichi mestieri); per il valore loro riconosciuto, nel caso di edifici con discipline di intervento t1, t2 e t3 è comunque ammesso il mutamento di destinazione d'uso a residenza di edifici isolati con superficie coperta non inferiore a 50 mq.;
 - d) per gli immobili non residenziali con disciplina t5 e per quelli con disciplina t4 aventi superficie coperta inferiore a mq 60 sono ammesse le destinazioni d'uso spazi e attrezzature di servizi pubblici, i laboratori di artigianato di servizio b2, comprensivi delle attività di artigianato tradizionale (antichi mestieri), oltre alle attività di servizi per l'agricoltura, per l'ambiente e manutenzioni ambientali (rientranti nella sotto-articolazione direzionale e di servizio e1), le destinazioni complementari di magazzini e depositi, quelle artigianali di trasformazione di prodotti agricoli, forestali e allevamento; è possibile anche il riutilizzo a fini agricoli, ai sensi e nei modi di cui all'art. 75 della L.R. 65/2014 e s.m.i.; nel caso di edifici con disciplina di intervento t4 o t5 che presentano abitazioni al primo piano e annessi o altri spazi accessori al piano terra, questi potranno essere utilizzati, alternativamente, come nuova unica unità immobiliare residenziale o come spazio abitabile a integrazione dell'abitazione soprastante, comunque garantendo il mantenimento delle adeguate superfici accessorie, come specificato al successivo art. 86.
2. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso, né la trasformazione di superfici accessorie in superfici utili di manufatti come le tettoie e i manufatti costituiti da strutture in legno e/o metallo e/o elementi prefabbricati, indipendentemente dalla loro dimensione e destinazione d'uso, che presentino più di un lato privo di tamponatura o di chiusure esterne, ovvero con tamponature e/o coperture di materiali non omogenei, di riciclaggio o estranei al contesto ambientale, il cui stato di fatto risulti caratterizzato da evidente provvisorietà e privo di dignità edilizia. Il mutamento della destinazione d'uso di tali manufatti e fabbricati non assimilabili ad edifici (tettoie, semplici coperture a protezione di prodotti o macchinari, manufatti parzialmente chiusi, serre, strutture di ricovero per animali...), anche se condonati, è ammesso nel caso in cui tali manufatti siano utilizzati come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione o di altre destinazioni d'uso degli edifici principali e/o a supporto degli spazi di pertinenza.

Art. 86 Condizioni al mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici e frazionamenti

1. Il mutamento di destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti verso altre categorie funzionali è consentito alle condizioni di cui alla Sezione IV della L.R. 65/2014 e s.m.i.

2. Gli edifici e le unità immobiliari che cambiano destinazione d'uso dovranno essere collegati ad aree di pertinenza corrispondenti alla porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile, così come definita al comma 3 dell'art. 83 della L.R. 65/2014 e s.m.i.
3. L'individuazione della pertinenza degli edifici che cambiano destinazione d'uso non deve determinare la creazione di rilevanti cesure con il paesaggio agrario circostante. In particolare si deve tenere conto dell'andamento morfologico del terreno, del reticolo idrografico superficiale e della configurazione dell'ordinamento colturale e del manto vegetale preesistente, della presenza di muri a secco e di tracciati viari; sulla base dell'individuazione di tali riferimenti, verrà definita di volta in volta l'estensione e la perimetrazione più adeguata dell'area di pertinenza, in riferimento alla individuazione dei confini naturali (siepi, scarpate, ecc.) e alla conformazione particellare, sempre se compatibile con l'andamento morfologico del terreno.
4. Il cambiamento di destinazione d'uso è comunque attuabile solo nel caso in cui l'area di intervento sia dotata o venga contestualmente dotata delle infrastrutture e dei servizi necessari per il nuovo uso previsto; ogni progetto di intervento dovrà pertanto definire il complesso dei servizi a rete – modalità di approvvigionamento idrico, smaltimento delle acque e liquame, trattamento rifiuti domestici, viabilità, accessi, fonti energetiche, illuminazione esterna, allacciamenti – e delle sistemazioni esterne e aree di parcheggio che si intendono realizzare, con la specificazione degli ambiti di utilizzazione pubblica e privata. Eventuale nuova viabilità, da ammettersi esclusivamente nel caso di modesti tratti di raccordo alla viabilità principale, sarà realizzata con caratteri tipici della maglia poderalo.
5. Nei frazionamenti di edifici a destinazione residenziale si dovrà sempre considerare il grado di integrità materiale formale e la consistenza dell'edificio fatto oggetto dell'intervento. Per gli edifici di pregio architettonico o di rilevante valore storico documentale, ai quali il PO attribuisce la disciplina di intervento t1, t2 o t3, dovrà essere restituito un adeguato rilievo architettonico e una documentazione fotografica generale e di dettaglio, sulla base dei quali si dovrà redigere una relazione interpretativa dei caratteri storici, tipologici e architettonici dell'edificio o del complesso, con la finalità precipua di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale, il grado di organicità esistente o meno tra le varie parti.
6. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso verso la residenza, le unità immobiliari originate nel complesso edilizio (insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da una autonomia funzionale obiettivamente riconoscibile) devono risultare con una Superficie utile (Su) media non inferiore a 70 mq., a cui si devono aggiungere le superfici accessorie (SA) minime richieste al successivo comma.
7. Per ciascuna unità immobiliare con resede autonomo deve essere dimostrata la disponibilità di adeguati locali accessori per una superficie netta di almeno 8 mq., mentre nel caso di resede condominiale la superficie dei locali accessori deve essere almeno 15 mq. di superficie netta nel caso di due unità abitative e 20 mq nel caso di tre o più unità abitative; tali locali potranno essere costituiti da manufatti accessori esistenti nel resede di pertinenza o reperiti al piano terreno dell'edificio, con accesso diretto all'esterno. Tale dotazione non è richiesta nel caso dell'unità immobiliare singola esito di cambio d'uso di un edificio isolato con disciplina t1, t2, t3 e superficie coperta (Sc) non inferiore a 50 mq.
8. In tutti gli insediamenti nel territorio rurale i manufatti pertinenziali devono rimanere funzionalmente connessi all'edificio principale e non possono assumere destinazione d'uso autonoma.
9. Nel caso di realizzazione, all'interno dello stesso complesso rurale, di più unità immobiliari residenziali, non è ammessa la formazione di aree di pertinenza distinte, con separazioni fisiche di qualunque natura, ma dovrà essere mantenuta, laddove presente, una pertinenza unitaria. Eventuali suddivisioni delle proprietà sono consentite solo nel caso di resede tergalo degli edifici mantenuti a giardino o orto.
10. Per gli interventi nelle aree di pertinenza valgono le disposizioni di cui al successivo art. 87.

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

1. Ai fini della corretta applicazione delle disposizioni del presente piano, nel territorio rurale si definisce area di pertinenza lo spazio aperto legato all'edificio o al complesso di edifici da relazioni di complementarità e di continuità fisica e funzionale, tali da non poter essere utilizzato autonomamente, costituente spazio scoperto di servizio dipendente dalla destinazione d'uso dell'edificio principale o del complesso di edifici. L'area di pertinenza corrisponde in particolare all'ambito spaziale entro cui sono ammissibili e realizzabili gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e in cui trovano di norma collocazione eventuali manufatti e strutture accessorie, annessi pertinenziali, funzioni e usi correlati a quelli dell'edificio principale.

Tali aree di pertinenza non hanno alcun riferimento all'area di pertinenza così come definita al comma 3 dell'art. 83 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e di cui al precedente art. 86, comma 2 delle presenti Norme.

2. Nel caso di edifici e complessi edilizi ai quali sono attribuite le discipline di intervento t1, t2, t3 e t4, le Tavole di progetto del PO in scala 1:10.000 individuano le corrispondenti aree di pertinenza; i perimetri di tali aree possono essere precisati in sede di elaborazione dei progetti sulla base di mappe a scala di maggiore dettaglio in particolare per l'individuazione degli elementi di suddivisione reale del territorio quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, scoline, filari di piante, terrazzamenti, recinzioni e tracciati viari.
3. Interventi, sistemazioni e attrezzature negli spazi pertinenziali dovranno garantire l'inserimento adeguato nel paesaggio, con le minori alterazioni possibili dei caratteri dell'insediamento e del contesto rurale, rispettando l'orografia e la morfologia del terreno, il reticolo idrografico superficiale, i tracciati viari ed i sentieri storici ed i segni della tessitura agraria nonché le alberature d'alto fusto di pregio.

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

4. Nelle pertinenze degli edifici nel territorio rurale si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
 - dovranno essere conservati gli elementi di organizzazione degli spazi aperti quali viali alberati, viabilità poderale, piantate residue, piante arboree e siepi;
 - sono ammessi interventi di riassetto e sistemazione generale dell'area di pertinenza, nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde, dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale;
 - dovrà essere evitata la trasformazione indistinta degli spazi aperti con caratteri architettonici e arredi propri dei contesti urbani o comunque estranei all'ambiente rurale;
 - nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali, con l'esclusione di mattonelle in cemento, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e altri elementi estranei e non consoni al contesto rurale; dovranno in ogni caso essere privilegiati percorsi, sia carrabili che pedonali, non pavimentati, limitando a quanto strettamente necessario agli accessi l'impermeabilizzazione degli spazi; è consentita, solo in prossimità degli edifici, la realizzazione di nuovi lastricati per marciapiedi, ove non esistenti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali di testimonianze simili individuate nella stessa zona, per una profondità massima di 1,50 ml.; le aie lastricate devono essere mantenute in essere, prevedendo - ove necessario - il ripristino delle parti mancanti, attraverso la posa di identico materiale; sono da evitare sistemazioni mutate da contesti estranei o urbani (prato all'inglese, lastre di porfido irregolari, elementi autobloccanti in cemento, ecc.);
 - i cavi elettrici e telefonici e qualsiasi altro tipo di conduttura, laddove possibile, dovranno essere interrati o in traccia nelle murature, evitando in particolare l'attraversamento con linee aeree di strade, cortili e giardini.
5. Eventuali nuovi innesti, viali di accesso o collegamento tra insediamenti e annessi o accessi alle aree poderali devono essere realizzati esclusivamente in terra battuta, stabilizzato o comunque con soluzioni tecniche equivalenti, con materiali naturali, compatibili con il contesto rurale, ed inseriti rispettando l'orientamento e la disposizione del mosaico agrario.
6. Nelle pertinenze di cui al comma 1, nelle aree circostanti i fabbricati è consentita l'individuazione di posti auto, da localizzarsi nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza e comunque posizionati sul terreno in modo da limitare al minimo i movimenti di terra e l'esposizione paesaggistica, garantendo il mantenimento della permeabilità del suolo. Potranno essere valutate localizzazioni esterne all'ambito di immediata prossimità agli edifici ed alle pertinenze di cui al comma 1, purché lungo la viabilità esistente, quando siano dimostrate come soluzioni migliorative o comunque prive di alternativa.

Le aree private per la sosta dei veicoli devono essere realizzate in terra battuta o comunque con soluzioni tecniche equivalenti, con materiali naturali, compatibili con il contesto rurale, devono essere ombreggiate con l'uso di vegetazione arborea o di specie rampicanti sostenute da idonea struttura. La loro collocazione non deve

compromettere la percezione dell'unitarietà degli spazi pertinenziali esistenti e non assumere caratteri tipici del sistema insediativo urbano per quanto riguarda i materiali, le recinzioni, l'illuminazione.

7. Al fine di schermare le auto in sosta nelle pertinenze è consentita l'installazione di manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'art. 29 delle presenti Norme.

Sono ammesse altresì le pergole fotovoltaiche, ovvero quelle in cui la copertura sia costituita dai moduli e dai relativi sistemi di supporto, con struttura costituita da montanti e travi in legno o metallo e non tamponata, libere da tutti i lati e poste in maniera isolata nel resede di pertinenza, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nel caso di edifici residenziali devono avere ingombro planimetrico a terra non superiore a 25 mq. per ogni unità immobiliare; nel caso di più unità immobiliari la realizzazione deve essere riferita all'intero complesso edilizio e subordinata alla presentazione di un progetto unitario, fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;
- nel caso di edifici con destinazione d'uso turistico-ricettiva o agrituristici è consentita la installazione di una tettoia per ogni camera o unità immobiliare/abitativa, con ingombro planimetrico a terra non superiore a 15 mq., fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;
- l'altezza utile (HU) di tali manufatti non dovrà essere superiore a 2,70 ml.; è sempre ammessa la sporgenza massima di 0,20 ml. per lato in eccedenza rispetto alla superficie coperta massima consentita;
- la pavimentazione è ammessa in semplice terra battuta o manto di ghiaia pressata o con la tecnica della ghiaia lavata se utilizzata anche per i percorsi carrabili.

8. È consentita la realizzazione di una sola piscina per ogni complesso edilizio unitario o per ogni edificio isolato non facente parte di un complesso unitario; per complesso edilizio unitario si intende un nucleo costituito da due o più edifici, che mantengono evidenti relazioni funzionali sotto il profilo insediativo, quali possono essere un unico spazio di uso comune non frazionato (aie e simili), un'area di pertinenza non frazionata, ecc. Una seconda opera autonoma è consentita solo per specifiche e motivate esigenze connesse alle attività agrituristiche.

Viste le sue specifiche caratteristiche e il suo utilizzo, la piscina potrà essere realizzata anche all'esterno dell'area di pertinenza di cui al comma 1, ma dovrà comunque essere localizzata in chiaro rapporto con l'immobile di cui costituisce pertinenza e ad una distanza, nel punto più vicino, non superiore a 30 ml., mentre solo nel caso che si dimostri il miglioramento del suo inserimento ambientale e paesaggistico, potrà essere ammessa una distanza maggiore.

La costruzione della piscina dovrà inoltre osservare le seguenti prescrizioni:

- per l'approvvigionamento idrico deve essere dimostrato l'esclusivo utilizzo di acqua non destinata al consumo umano e l'utilizzo di tecniche di trattamento e gestione tese al risparmio idrico, fermo restando il rispetto dei criteri di qualità indicati dall'Allegato D al D.P.G.R. n. 54/R del 13/05/2015;
- le piscine e i volumi tecnici necessari al loro funzionamento dovranno essere completamente interrati; sono ammesse piscine seminterrate nel caso di terreni in pendio con limitati movimenti di terra ed evitando in ogni caso la realizzazione di muri a retta di altezza superiore a 1,50 ml.; non è comunque consentita la realizzazione di piscine su aree con pendenze maggiori del 20% e ne deve essere dimostrata la fattibilità attraverso studio geologico di dettaglio; la realizzazione non deve inoltre comportare la demolizione o la modificazione di muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo;
- la vasca della piscina a servizio dei complessi edilizi con un solo edificio residenziale non dovrà superare 60 mq. di superficie, mentre per i complessi edilizi che includono due o più edifici residenziali la superficie della vasca non potrà essere superiore a 100 mq.; per le strutture agrituristiche con più di sei camere e per le strutture alberghiere è ammessa una superficie massima della vasca di 150 mq., eventualmente articolata in due vasche (la seconda con superficie massima di 30 mq.), sempre a condizione che sia compatibile dal punto di vista paesaggistico per ubicazione e dimensioni;
- la forma dell'invaso dovrà essere preferibilmente rettangolare ad eccezione dei casi in cui potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra; il rivestimento della vasca dovrà integrarsi con il contesto, scelto nelle tonalità scure del verde, dal grigio verde al verde bottiglia, oppure di colore grigio scuro fino al nero; la profondità della vasca non dovrà superare 1,80 ml.; eventuali pavimentazioni perimetrali dovranno avere una larghezza massima di 1 ml. ed essere realizzate in lastre di pietra locale o in cotto o legno, mentre uno solo dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità di 2 ml.;
- nel caso di piscina a servizio di strutture turistico-ricettive valgono comunque le disposizioni della L.R. n. 8 del 09/03/2006 e s.m.i. e relativi Regolamenti attuativi.

In ogni caso il progetto che prevede tali impianti deve essere corredato di un apposito studio di inserimento paesaggistico ambientale.

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

9. Per eventuali recinzioni o altri elementi di partizione si dovranno rispettare le seguenti disposizioni:
 - dovranno essere localizzati in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante;
 - sono consentite recinzioni in rete metallica con altezza massima di 2,20 ml. e contestuale messa a dimora di siepi realizzate con specie locali e autoctone o naturalizzate oppure in legno con altezza massima di 1,50 ml.; sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione di quelle preesistenti;
 - per gli ingressi all'area di pertinenza è vietato l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti, per caratteristiche tecniche, dimensioni e tipo, il loro ruolo e la funzione da assolvere; tali opere devono essere improntate alla massima sobrietà e si deve garantire il loro minimo impatto visivo rispetto al contesto tradizionale; non è per questo consentito l'uso del cemento armato faccia vista per le spallette e i sostegni alle eventuali cancellate, che devono anch'esse essere di forme semplici riferibili ai manufatti tradizionali.

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

Art. 88 Interventi di ripristino di edifici o di parti di edifici storici

1. Fatte salve eventuali limitazioni di natura geologica, idraulica o sismica derivanti dalle disposizioni di cui al Titolo IV delle presenti Norme, è consentita la ricostruzione di edifici di interesse storico-testimoniale e dunque presenti al catasto leopoldino e/o nella schedatura effettuata dagli strumenti urbanistici, parzialmente distrutti – per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali – per i quali si possa determinare in modo inequivocabile consistenza volumetrica, forma e funzione dei fabbricati originari, oltre che l'effettiva localizzazione; in tale caso la ricostruzione si intende come fedele riproposizione dei volumi preesistenti.
2. Ai fini del recupero di cui al comma 1 le unità volumetriche crollate o demolite potranno essere ripristinate esclusivamente quando, pur presentandosi gravemente degradate, possano considerarsi visivamente riconoscibili e misurabili in loco, con riferimento sia all'andamento ed all'altezza dei muri perimetrali, che alla esatta posizione della copertura e comunque a condizione che esista ancora una quota del fabbricato pari o superiore al 50% dell'involucro, oppure nei casi in cui la consistenza e la sagoma siano inequivocabilmente documentati, come specificato al successivo comma 4.
3. La ricostruzione dovrà avvenire nel pieno rispetto dei caratteri tipologico-architettonici originari. Il progetto per l'esecuzione delle opere di ricostruzione dovrà contenere una apposita relazione, redatta a firma del progettista, con la quale sia accertata, dimostrata e dichiarata la consistenza del manufatto che si intende ricostruire. Mediante approfondita analisi storico tipologica dovranno poi essere ricostruiti, con l'ausilio di tutto il materiale analitico, grafico e fotografico all'uopo reperibile ed in maniera congruente, sia con le murature ancora esistenti, che con la documentazione amministrativa sopra citata, la configurazione ed i caratteri architettonici da rispettare nel ripristino filologico del manufatto.
4. La mancanza fisica dei connotati essenziali di un edificio può essere superata solo sulla base delle planimetrie e degli elaborati grafici e fotografici (e riferite ad un tempo precedente alla parziale demolizione o crollo dell'edificio) e delle misurazioni ancora eseguibili sulla struttura rimasta integra (muri perimetrali ed area di sedime occupata dalla costruzione). Esclusivamente per gli edifici censiti, laddove identificati come "ruderi" o che

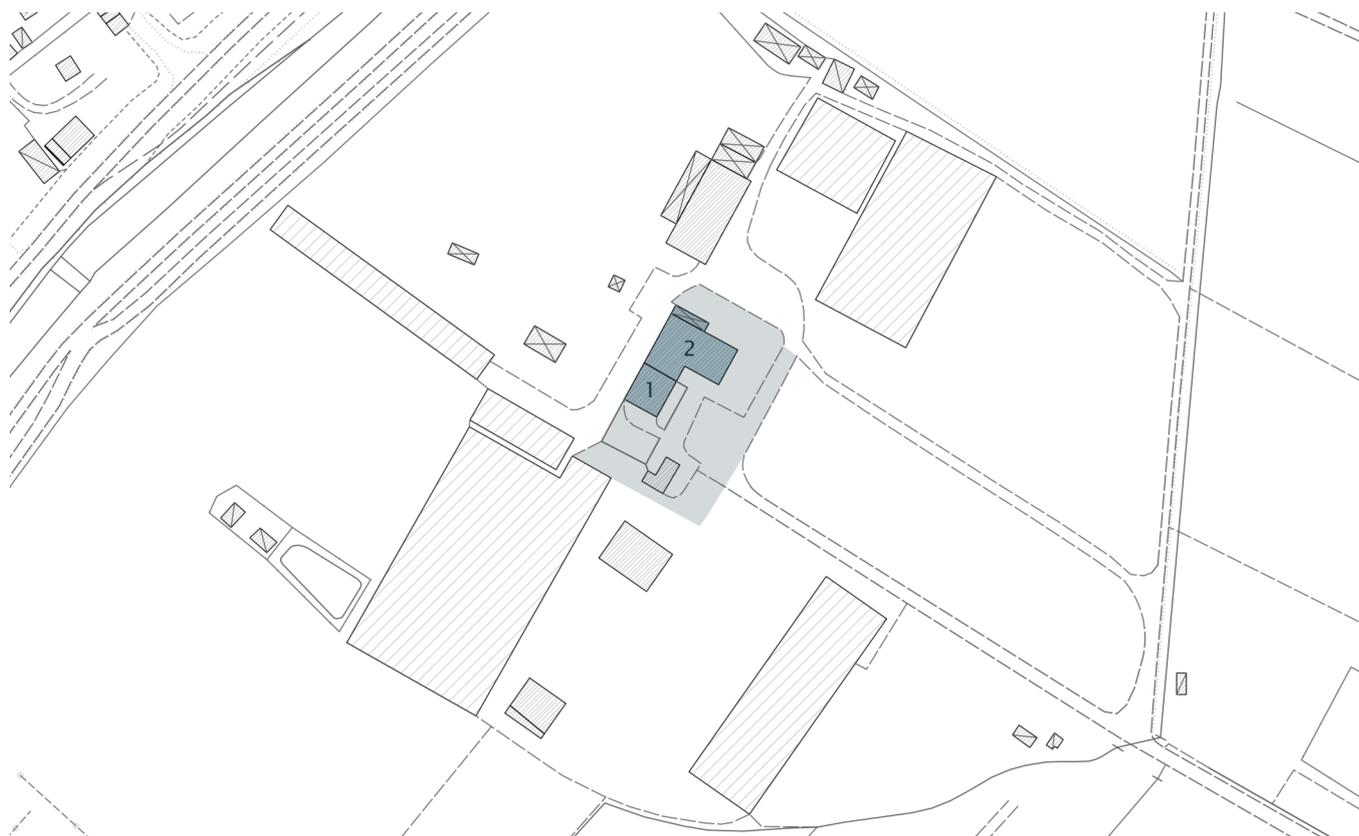
allo stato attuale siano comunque riscontrate pessime condizioni di conservazione e nel caso in cui si dimostri l'impossibilità dell'adeguamento degli stessi alle vigenti norme per le zone sismiche, a partire dalla disciplina di intervento t2 si potrà anche prevedere la demolizione con ricostruzione filologica dell'intero edificio, intendendo per ricostruzione filologica la realizzazione di un organismo edilizio "com'era, dov'era" quello preesistente. Oltre che con la stessa collocazione e sagoma, la ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto dei caratteri tipologico-architettonici debitamente rilevati e documentati, con eventuali modifiche degli elementi costitutivi consentite nei limiti della disciplina di intervento attribuita dal PO all'edificio preesistente e fatte salve le innovazioni necessarie per la normativa antisismica.

5. Gli interventi di cui al presente articolo dovranno garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento dal punto di vista paesaggistico ed ambientale e saranno inoltre subordinati all'esistenza di condizioni di uso e accessibilità tali da non richiedere nuova viabilità e opere di urbanizzazione che inducano movimenti di terra, o sistemazioni che alterino il carattere dei luoghi. Si dovranno altresì rispettare le norme igienico-sanitarie in relazione alla destinazione d'uso.
6. Laddove il PO non attribuisca già un tipo di disciplina di intervento agli edifici oggetto dell'intervento, ad avvenuto ripristino si considera attribuita la alla disciplina di intervento t3.

Capo III Aree con disciplina specifica nel territorio rurale

Art. 89 Complessi e aggregati con disciplina specifica nella UTOE 1

1. Villa Merli (SR1.01)
ambito R5 - zona E
area di pertinenza della villa



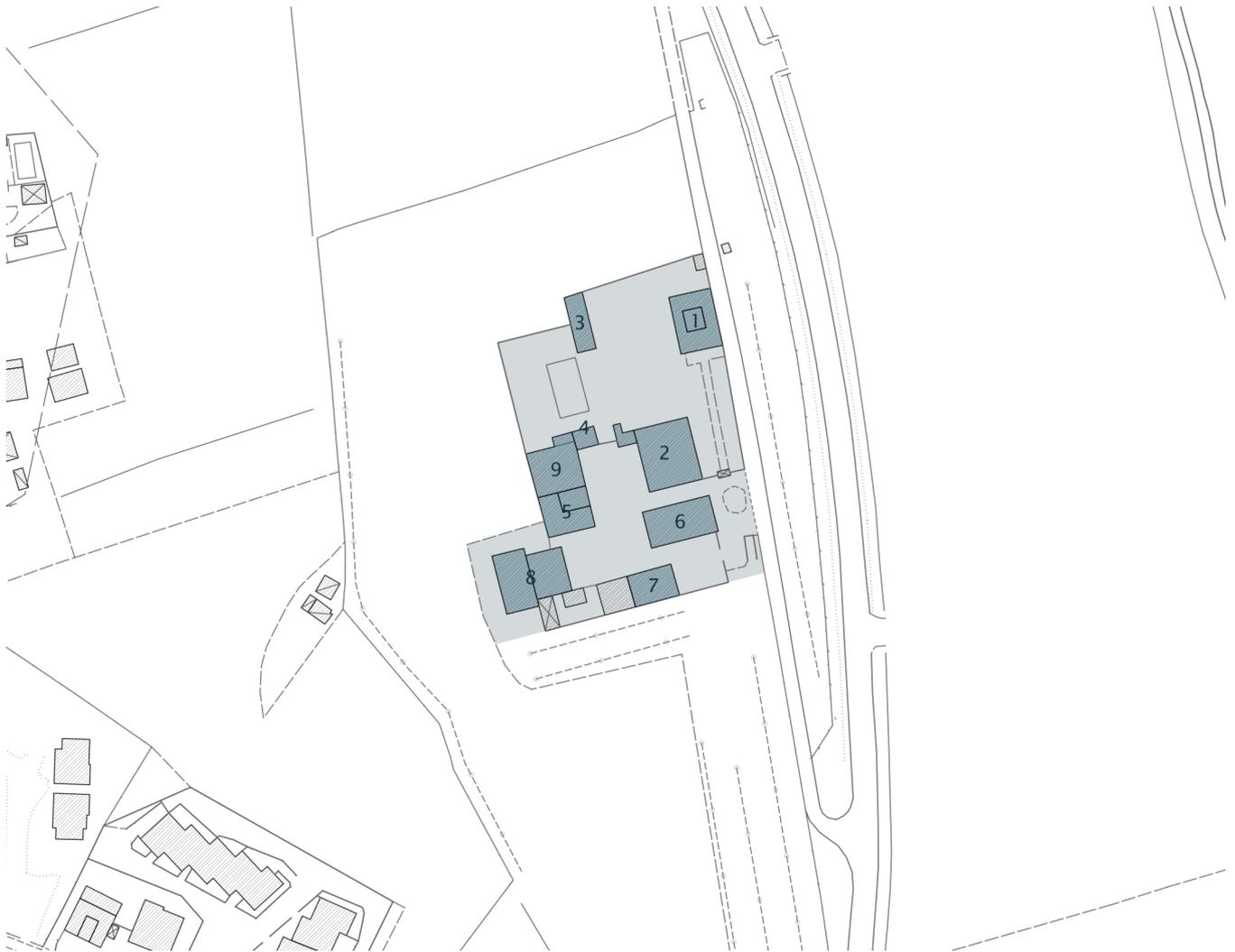
All'edificio 1 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 2 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Art. 90 Complessi e aggregati con disciplina specifica nella UTOE 2

1. Fattoria di Camminlungo (SR2.01)

ambito R5 - zona E

area di pertinenza della villa



All'edificio 1 (la villa) e all'edificio 2 (la fattoria) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2), tutelando in particolare la nicchia decorata presente sull'angolo nord-est della fattoria; agli edifici 3, 4, 5 e 6 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3). Dovranno inoltre essere tutelati il muro di recinzione intonacato che chiude il giardino della villa e le alberature lì presenti.

Agli altri edifici (7, 8 e 9) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4) e non è ammesso il cambio d'uso a residenza.

Art. 91 Complessi e aggregati con disciplina specifica nella UTOE 4

1. Villa Pettini Monsorbi (SR4.01)

ambito R4 - zona E

complesso destinato ad attività di servizio di tipo socio-assistenziale

area di pertinenza della villa



Agli edifici 1 (la villa) e 3 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 2 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); all'edificio 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Dovranno essere tutelati il giardino disegnato e il muro di cinta della villa.

2. I Cappuccini (SR4.02)

ambito R4 - zona E

complesso destinato a servizi religiosi e per il culto (s2c)

area di pertinenza del complesso specialistico



Per l'ex Chiesa di San Lorenzo, oggi Chiesa del Monastero dei Cappuccini (1), vincolata ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), è prevista la disciplina di intervento di tipo 1 (t1).

Agli altri edifici è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2).

3. Il Cipresso (SR4.03)

ambito R4 - zona E

area di pertinenza della villa



All'edificio 1 (la villa) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 2 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'annesso (3) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

4. Il Moschino (SR4.04)

ambito R4 - zona E

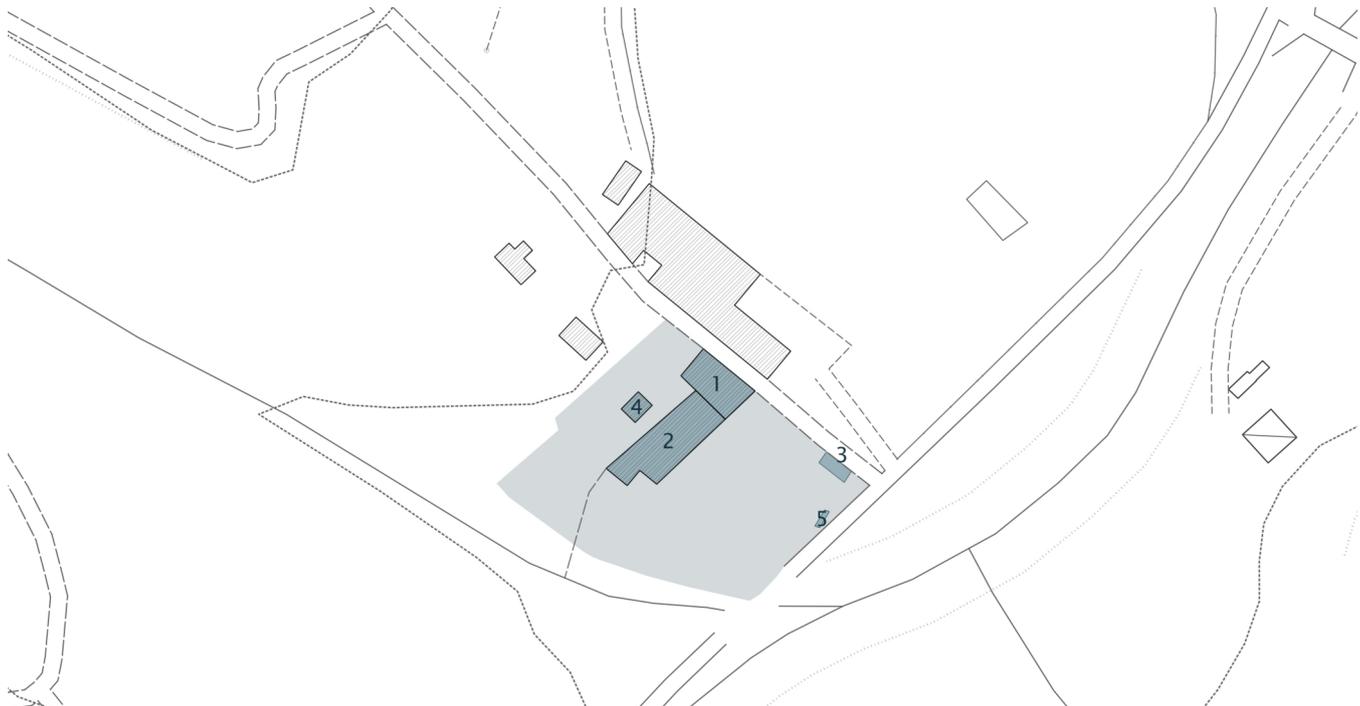


Alla casa colonica (edificio 1) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli annessi (edifici 2 e 3) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

5. Villa degli Imparati o Casa Baldo (SR4.05)

ambito R4 - zona E

area di pertinenza della villa e dell'aggregato di Caposelvi



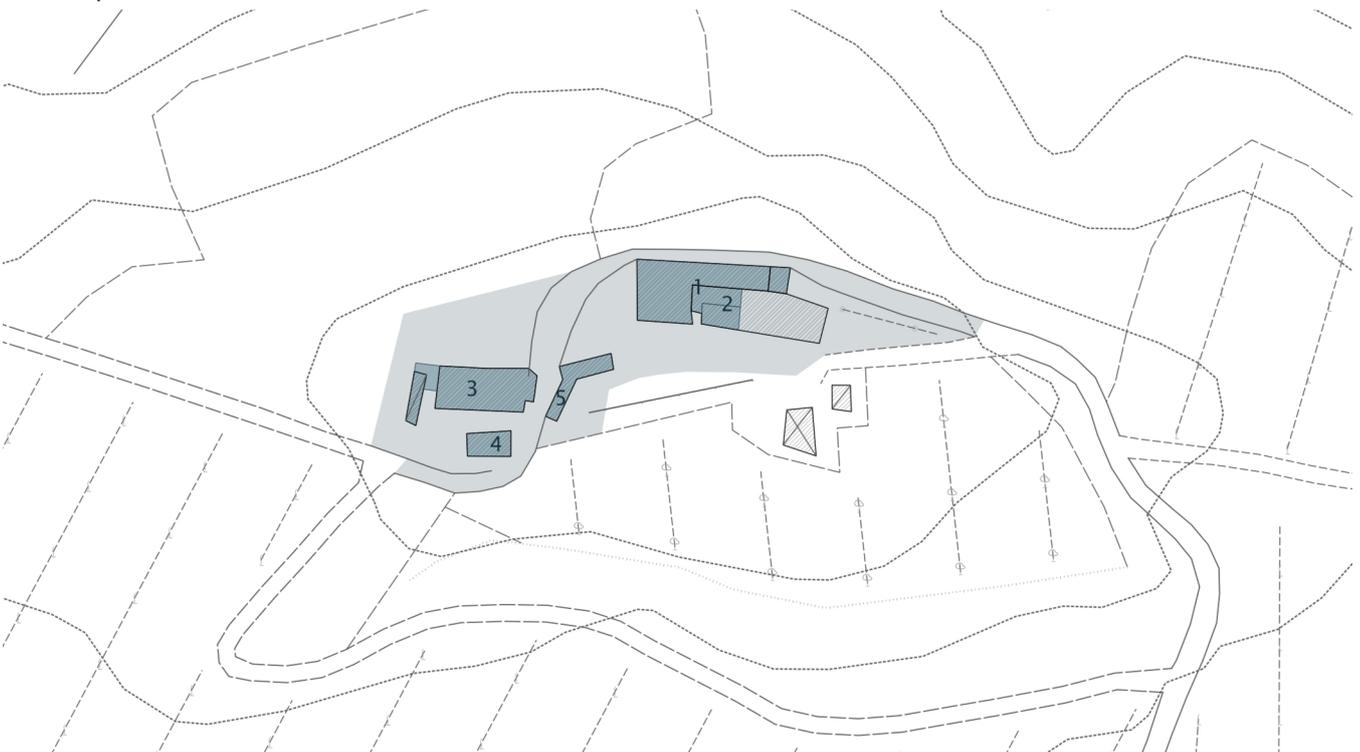
Agli edifici principali (1 e 2) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); alla piccola cappella (3) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2).

Dovranno inoltre essere tutelati il giardino con il muro di recinzione e il portale d'ingresso (5) e la tettoia con pilastri in laterizio (4).

6. Fattoria di Scrafana (SR4.06)

ambito R3 - zona E

area di pertinenza della fattoria



All'edificio 1 (la villa) e all'edificio 2 (la cappella) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli altri edifici è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

7. Piscille (SR4.07)
ambito R3 - zona E



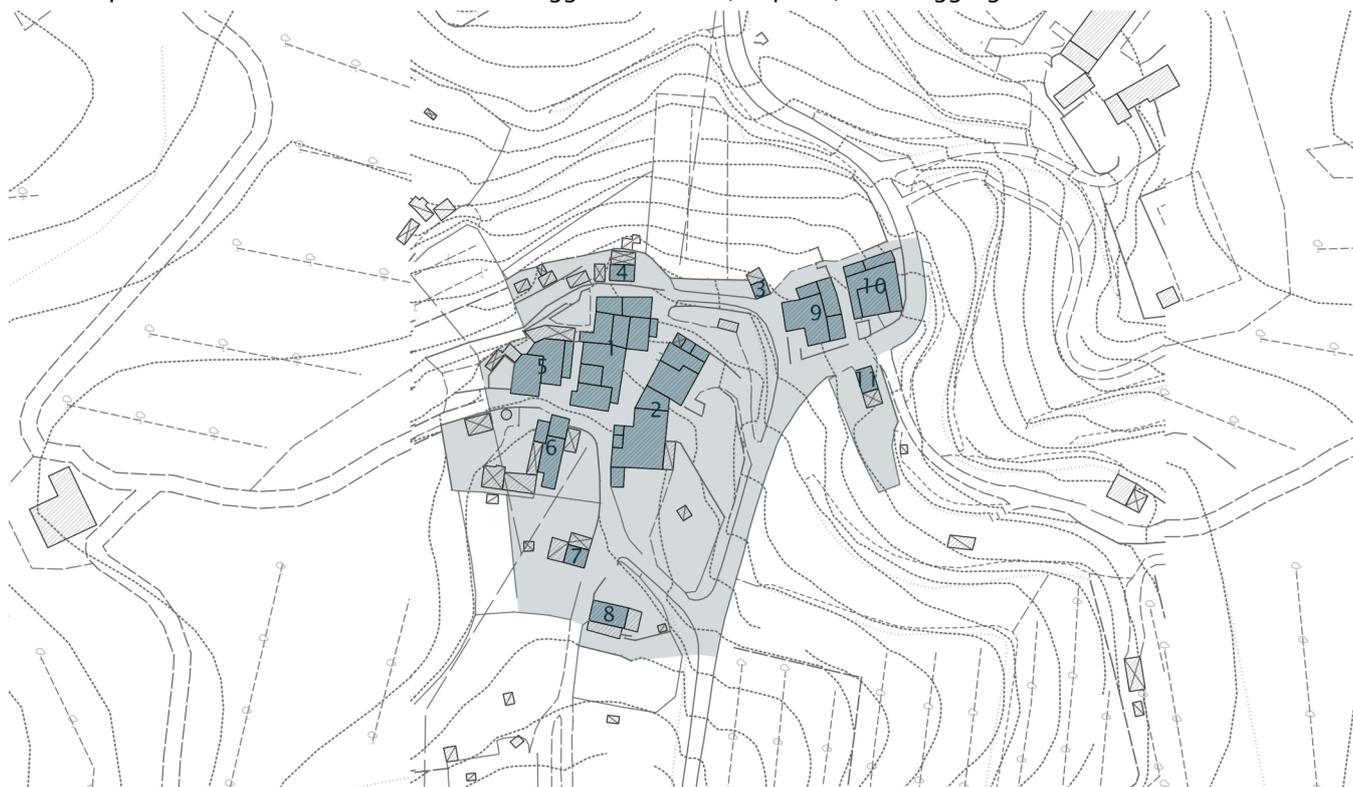
Agli edifici 2, 4 e 5 (la piccola cappella) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli altri edifici è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Art. 92 Complessi e aggregati con disciplina specifica nella UTOE 5

1. Poggio San Marco (SR5.01)

ambito R2 - zona E

area di pertinenza della Casa Padronale di Poggio San Marco, in parte, e dell'aggregato



Agli edifici 1, 2, 3, 6, 7, 8 e 10 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli altri edifici (4, 5, 9 e 11) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Dovranno essere tutelati i terrazzamenti con muri di contenimento in pietra e il lastricato in pietra tra gli edifici 1 e 2.

2. Cocoioni e Villa Cei (SR5.02)

ambito R2 - zona E

area di pertinenza della villa, in parte, e dell'aggregato



Agli edifici 6, 7 e 8 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 1 (la villa) e agli edifici 3, 4, 5 e 10 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli altri edifici (2 e 9) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Dovranno essere tutelati i terrazzamenti con muri di contenimento in pietra.

3. Poggio Lucente o Poggio Cuccule (SR5.03)

ambito R2 - zona E

area di pertinenza dell'aggregato



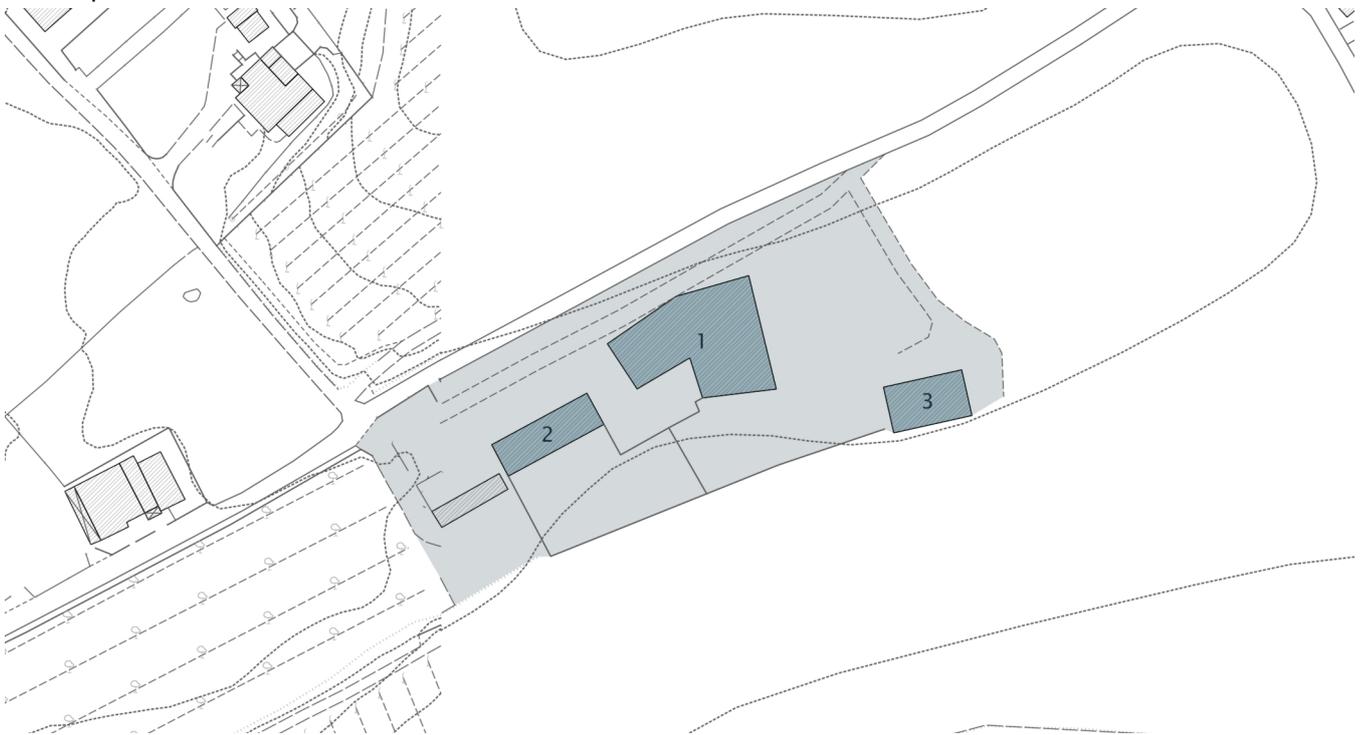
Agli edifici 2 e 3 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli altri edifici (1 e 4) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Dovranno essere tutelati i terrazzamenti con muri di contenimento in pietra.

4. Fattoria di Rendola (SR5.04)

ambito R2 - zona E

area di pertinenza della villa



All'edificio 1 (la villa) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 2 e 3 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3).

Sono inoltre da tutelare, oltre al giardino disegnato, i viali alberati e le alberature di pregio, i muri di recinzione, i tabernacoli ed i muri di contenimento che articolano la pertinenza su più livelli.

5. Villa Gaeta e Pinetum (SR5.05)

ambito R1 - zona E
area di pertinenza della villa

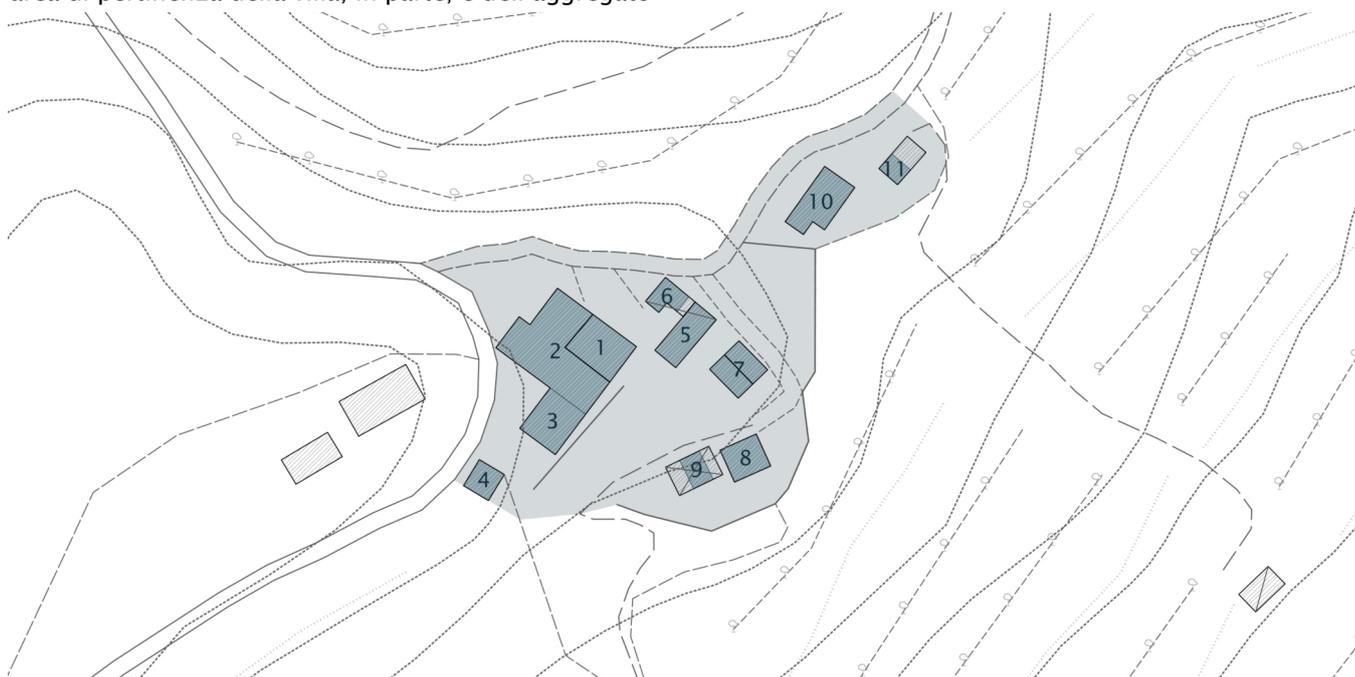


All'edificio 1 (la villa) e all'edificio 2 (la cappella) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 3 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'annesso (4) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4). Dovranno essere tutelati i terrazzamenti, i muri di recinzione e gli elementi di arredo in pietra di antica formazione del giardino.

Comprende l'Area Naturale Protetta di Interesse Locale (ANPIL) *Arboreto monumentale di Moncioni*, corrispondente al giardino botanico storico, per la quale valgono le disposizioni del precedente art. 42.

6. il Poggiolo e Villa Burzaqli (SR5.06)

ambito R1 - zona E
area di pertinenza della villa, in parte, e dell'aggregato



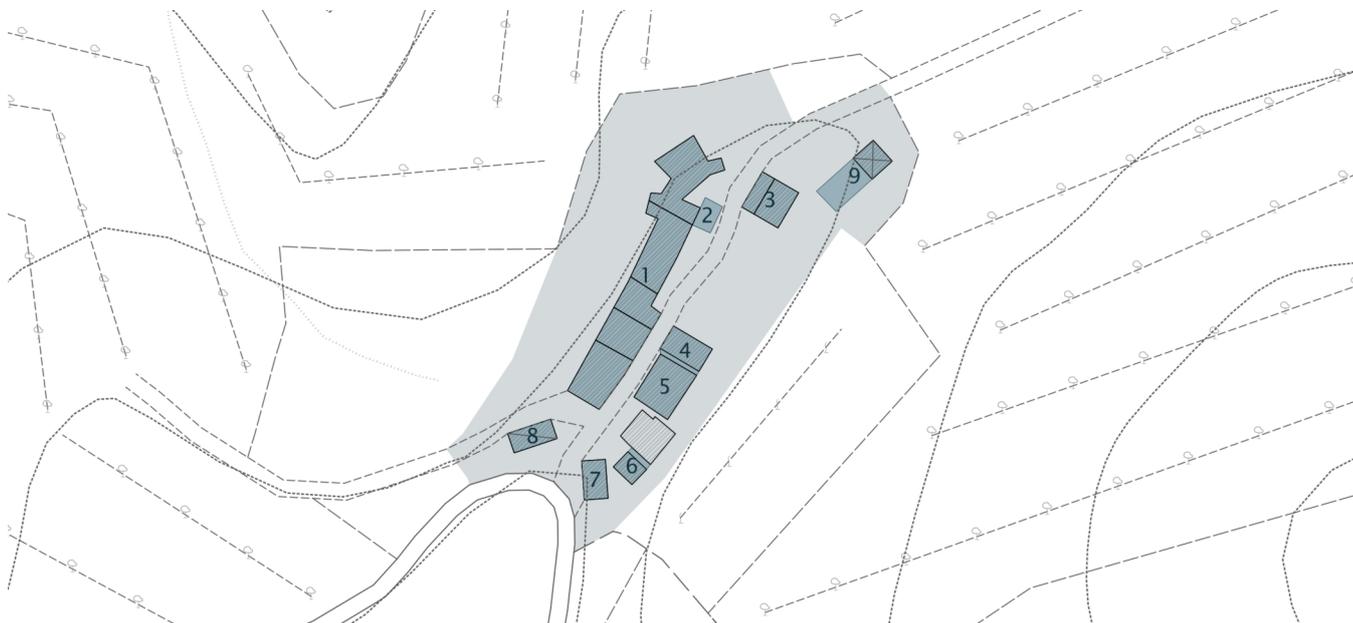
Agli edifici 1 (la villa ottocentesca), 3, 4, 5 e 6 (la cappella) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); agli edifici 2, 7, 10 e 11 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli altri edifici (8 e 9) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Dovranno essere tutelati i terrazzamenti di antica formazione con muri di contenimento in pietra.

7. Ucerano (SR5.07)

ambito R1 - zona E

area di pertinenza dell'aggregato



Agli edifici 1, 3, 4 e 5 e alla piccola cappella (2) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); agli altri edifici (6, 7, 8 e 9) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Dovranno essere tutelati i terrazzamenti di antica formazione con muri di contenimento in pietra.

8. Sinciano (SR5.08)

ambito R1 - zona E

area di pertinenza dell'aggregato



Agli edifici 1, 2 e 4 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3), conservando il forno integrato nell'annesso (4); all'edificio 3 (la cappella) e all'annesso 5 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 2 (t2); all'edificio 6 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Dovranno essere tutelati i terrazzamenti con muri di contenimento in pietra.

Capo IV Nuovi edifici e manufatti al servizio dell'agricoltura

Art. 93 Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale

1. Nell'esercizio delle attività agricole le aziende che rispondono ai requisiti definiti dalla normativa vigente possono presentare Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale (P.A.P.M.A.A. o Programmi Aziendali) nei casi previsti dalla L.R. 65/2014 e s.m.i. per la realizzazione di nuovi edifici rurali e della altre fattispecie contemplate dalla norma di riferimento.
2. Le superfici fondiarie minime necessarie per la presentazione del Programma Aziendale e le eventuali riduzioni a quelle, sono definite dal PTC della Provincia di Arezzo, attraverso le disposizioni di cui ai commi 5, 6, 7 e 8 dell'Allegato QP.2b., per le aziende che non raggiungono i minimi nel territorio comunale di Montevarchi.
3. I Programmi Aziendali, nella individuazione delle aree di intervento e delle pertinenze, limitano al massimo la sottrazione di suolo coltivabile e perseguono, dove possibile, il recupero di suolo agrario. I P.A.P.M.A.A. privilegiano un disegno funzionale e paesaggisticamente compatibile degli interventi programmati e ne valutano gli effetti attesi sulle risorse ambientali e paesaggistiche e danno conto delle misure adottate per il contenimento del consumo di suolo agricolo.
4. I Programmi Aziendali assumono valore di piano attuativo nei casi in cui si prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola, ai sensi dell'art. 74 della L.R. 65/2014 e s.m.i., e nei casi in cui si prevedano uno o più dei seguenti interventi:
 - nuova edificazione di abitazioni rurali;
 - riconversione e trasferimento di volumetrie agricole anche dismesse per realizzare una o più abitazioni rurali;
 - realizzazione di nuovi annessi rurali per una SE superiore a 500 mq;
 - ristrutturazione urbanistica comportante la perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni;
 - sistemazioni pertinenziali esterne per una superficie uguale o superiore a 5.000 mq. e/o, quando permesse, per modifiche sostanziali alla viabilità d'accesso o per realizzazione di nuova viabilità;
 - P.A.P.M.A.A. sovracomunale, interventi nel comune di Montevarchi e prevalenza della Superficie aziendale totale non ricadente nel Comune di Montevarchi.
5. Al fine di individuare lo specifico contesto ambientale e le opportune opere di miglioramento, il Programma Aziendale censisce le emergenze paesaggistico-ambientali e le situazioni di degrado che caratterizzano tale contesto. In particolare oltre al riconoscimento delle relazioni consolidate tra il paesaggio agrario e insediamento dovranno essere censite le seguenti emergenze paesaggistiche e dotazioni ambientali presenti in azienda e negli ambiti di intervento:
 - formazioni lineari arboree o arbustive non colturali viali e filari alberati;
 - alberature segnaletiche di confine o di arredo;
 - formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;
 - nuclei arborati di pregio;
 - elementi funzionali della rete ecologica e vegetazione forestale (nodi, nuclei di connessione, ecc.);
 - corsi d'acqua naturali o artificiali, rete scolante artificiale principale;
 - particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti e ciglionamenti;
 - manufatti di valore paesaggistico, architettonico, storico o testimoniale (cippi, pozzi, lavatoi, tabernacoli, briglie in pietra, aie);
 - viabilità rurale e storica;
 - tessitura agraria tradizionale a maglia fitta.
6. Il Programma Aziendale anche al fine di individuare i miglioramenti prioritari, censisce le situazioni di degrado che caratterizzano tale contesto, quali:
 - elementi di frammentazione ecologica;
 - criticità di dissesto idrogeologico e nella regimazione delle acque;

- criticità relative alle alberature presenti;
 - altri elementi di degrado e usi non agricoli o connessi.
7. Il P.A.P.M.A.A. individua inoltre le parti del territorio aziendale ricadenti in area vincolata o di particolare valore paesaggistico e naturalistico (vincoli D.lgs. 42/2004 per decreto o *ex lege*, ZSC...) prestando, nelle valutazioni e nella proposta dei miglioramenti ambientali, particolare attenzione alle specifiche tutele e agli obiettivi e indirizzi di cui al seguente art. 94.

Art. 94 Interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico

1. Gli interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico previsti nella per la realizzazione di annessi e manufatti nel territorio rurale sono parte integrante del Programma Aziendale o del progetto e subordinati alla sottoscrizione di specifici impegni. Tali interventi sono finalizzati ad assicurare il mantenimento di una elevata qualità ambientale e paesaggistica del fondo a cui sono collegati. Sulla base delle diverse caratteristiche, nei successivi commi vengono indicate le principali azioni da prevedere quali sistemazioni ambientali e miglioramenti fondiari, mentre per l'intero territorio comunale sono considerati interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico prioritari, da attuare nei P.A.P.M.A.A. e a corredo di nuovi annessi e i manufatti a servizio dell'agricoltura disciplinati al presente Capo:
 - il recupero dei paesaggi rurali e pastorali storici interessati da fenomeni di rinaturalizzazione;
 - il recupero e il miglioramento delle sistemazioni idraulico agrarie e idraulico forestali;
 - il ripristino della viabilità poderale storica e delle opere di corredo;
 - la realizzazione e l'integrazione di fasce arboreo arbustive lungo la rete scolante, la viabilità poderale e il bordo dei campi;
 - la realizzazione di laghetti collinari e fontoni per l'accumulo della risorsa idrica con tecniche di ingegneria naturalistica e la ristrutturazione delle opere di derivazione e di distribuzione della risorsa idrica;
 - l'uso di energia da fonti rinnovabili;
 - la rimozione di elementi di degrado, coperture in amianto, uso improprio di aree agricole, ecc;
 - la realizzazione di opere di difesa idrogeologica, opere per contrastare gli incendi boschivi e altri fattori di rischio;
 - il mantenimento della sentieristica di interesse pubblico e delle piante arboree di corredo e di interesse paesaggistico.
2. Nell'ambito R1, in particolare, dovranno inoltre essere messe in atto le seguenti azioni:
 - mantenere o recuperare la coltivazione dei castagneti da frutto;
 - tutelare e ripristinare i tessuti agrari a maglia fitta dell'olivo e del promiscuo;
 - contrastare i fenomeni di rinaturalizzazione e abbandono contenendo l'espansione delle neoformazioni forestali sui terreni scarsamente mantenuti;
 - prevedere interventi di diradamento dei boschi di conifere a densità colma;
 - prevedere interventi selvicolturali finalizzati a migliorare la qualità degli ecosistemi forestali e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale;
 - limitare e controllare la diffusione di specie aliene o di specie invasive nelle comunità vegetali forestali;
 - mettere in atto efficaci misure di protezione dei suoli per contrastare l'erosione e migliorare la stabilità dei versanti, con una progettazione adeguata delle sistemazioni idraulico agrarie;
 - mantenere la viabilità forestale.
3. Nell'ambito R2, in particolare, dovranno inoltre essere messe in atto le seguenti azioni:
 - assicurare il mantenimento di un elevato livello di qualità delle relazioni percettive tra insediamenti antichi e contesto paesaggistico;
 - favorire le colture arboree, in particolare di olivo;
 - tutelare la tessitura agraria a maglia fitta dell'olivo e del promiscuo, i terrazzamenti e le sistemazioni idraulico agrarie tradizionali tramite la manutenzione ed il ripristino mettendo in atto efficaci misure di protezione dei suoli per contrastare l'erosione e migliorare la stabilità dei versanti, con una progettazione adeguata;
 - mantenere la coltivazione dei castagneti da frutto;
4. Nell'ambito R3, in particolare, dovranno inoltre essere messe in atto le seguenti azioni:

- negli interventi di miglioramento fondiario progettare sistemazioni idraulico agrarie di efficienza pari o superiore rispetto a quelle esistenti contrastando l'erosione anche tramite la realizzazione di sistemi terrazzati;
 - introdurre alberi isolati o a gruppi nei punti nodali della maglia agraria;
 - tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti e del relativo equipaggiamento vegetazionale (sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità poderale e interpoderale e relativo corredo vegetazionale);
 - nella progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico, anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia eco-compatibile.
5. Nell'ambito R4, in particolare, dovranno inoltre essere messe in atto le seguenti azioni:
- tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti e del relativo equipaggiamento vegetazionale (sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità poderale e interpoderale e relativo corredo vegetazionale);
 - mantenere o recuperare la qualità ecologica del verde e delle fasce di contatto con gli insediamenti ;
 - nelle aree interessate da maggiore frazionamento della proprietà e in prossimità dei centri abitati ripristinare un disegno organico dei campi introducendo siepi campestri e filari plurispecifici con specie autoctone;
6. Nell'ambito R5, in particolare, dovranno inoltre essere messe in atto le seguenti azioni:
- favorire la presenza negli impluvi di elementi di vegetazione riparia in continuità con le aree di fondovalle;
 - reintrodurre elementi di connessione come siepi, filari arboreo e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo lungo la rete scolante e la viabilità poderale disposti in modo da contrastare l'erosione e dare continuità alla rete ecologica;
 - mantenere e recuperare le sistemazioni idraulico-agrarie di pianura e dei contesti fluviali (scoline, fossi, drenaggi) e nelle nuove riorganizzazioni del tessuto dei coltivi mantenere una trama colturale media coerente con il contesto ed efficiente sul piano della funzionalità idraulica;
7. Nell'ambito R6, in particolare, dovranno inoltre essere messe in atto le seguenti azioni:
- mantenere o implementare la rete ecologica e prati da sfalcio;
 - favorire un'agricoltura a basso impatto
8. Nell'ambito R7, in particolare, dovranno inoltre essere messe in atto le seguenti azioni:
- mantenere o implementare la rete ecologica e i prati da sfalcio;
 - realizzare fontoni e piccole aree umide di interesse naturalistico;
 - adottare il metodo di produzione biologico.
9. Nel rispetto delle esigenze dei processi produttivi agricoli nonché delle attività e delle funzioni integrative compatibili, gli interventi edilizi e di riordino fondiario devono privilegiare la manutenzione, la conservazione, la riqualificazione dell'assetto territoriale e paesaggistico con gli interventi di miglioramento ambientale sopra indicati, evitando ulteriori effetti di "frangia urbana" e mitigando quelli già esistenti.
10. In caso di comprovate necessità di impermeabilizzazione dei suoli, dovranno essere previste opere di raccolta delle acque meteoriche con successiva cessione alla falda, previo filtraggio o convogliamento verso i principali fossi di raccolta.
11. Negli interventi di sistemazione ambientale potrà essere perseguito il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi di manutenzione o ricostituzione delle caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi riparali. Fatti salvi gli interventi di messa in sicurezza idraulica con rimodellazione dell'alveo è vietata l'estirpazione della vegetazione riparia mentre ne è consentito il taglio di ceduzione.
12. Eventuali aree degradate, ove siano riconoscibili fenomeni di erosione o dissesto, potranno essere recuperate privilegiando il ripristino di vecchie sistemazioni colturali o adottando tecniche di ingegneria naturalistica.

Art. 95 Nuove abitazioni rurali tramite P.A.P.M.A.A.

1. Ferme restando le condizioni di legge e l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, l'azienda agricola dotata delle superfici fondiari minime, di cui almeno il 50% dovrà essere accorpato ai nuovi

edifici, può, se sussistono le condizioni, richiedere la realizzazione di nuove abitazioni rurali attraverso il P.A.P.M.A.A. con valore di piano attuativo.

2. Per i nuovi edifici per abitazioni rurali si dovranno:

- prioritariamente utilizzare aree già utilizzate anche per funzioni di servizio e prossime agli eventuali edifici esistenti, con il miglior uso della viabilità esistente, evitando in ogni modo la realizzazione in area isolata nel territorio aperto;
- privilegiare la semplicità delle soluzioni d'impianto, le tipologie e le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili ai modelli storici locali; le nuove abitazioni rurali dovranno essere di pianta regolare e sono da preferire di norma volumetrie compatte, con finestre e porte di dimensioni tradizionali, con prevalenza dei pieni sui vuoti, con copertura a falde tradizionali e con esclusione di terrazze a tasca; non sono altresì consentiti i balconi e le scale esterne in aggetto, mentre logge e portici sono ammessi limitatamente ad un solo fronte dell'edificio;
- impiegare materiali e finiture coerenti con le peculiarità dell'edilizia tradizionale e consolidata; dovrà essere posta attenzione al recupero dei materiali locali e delle soluzioni costruttive tradizionali, in particolare quelle proprie del luogo, evitando al contempo l'impiego esteso o pervasivo di materiali e tecniche di uso recente o non tipici del luogo; il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica dovrà comunque privilegiare l'edilizia eco-compatibile e favorire la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.

3. La dimensione massima ammissibile di ogni nuova unità abitativa è stabilita in 110 mq. di Superficie utile abitabile (Sua). Nel caso in cui la nuova unità abitativa sia anche l'esito di riconversione/trasferimento di volumetrie esistenti per una Superficie edificata (SE) minima di 50 mq., la dimensione massima ammissibile è di 130 mq. di Superficie utile abitabile (Sua). La nuova unità abitativa non potrà comunque essere inferiore a 70 mq di Sua.

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

I locali disposti ad un eventuale livello totalmente interrato dovranno essere compresi entro il sedime del fabbricato, con accesso interno o tramite scala esterna; l'accesso diretto al piano interrato o parzialmente interrato è consentito solo nel caso in cui ciò non comporti la realizzazione di rampe.

4. L'altezza della nuova costruzione non potrà superare ml 7,50 ovvero due piani fuori terra, con Altezza utile (HU) non superiore a 2,90 ml.

5. Il sistema di illuminazione esterna e la sistemazione delle aree pertinenziali dei nuovi edifici devono essere previsti nella redazione delle norme del Programma Aziendale ed hanno valore prescrittivo.

Art. 96 Nuovi annessi agricoli tramite P.A.P.M.A.A.

1. I nuovi annessi agricoli per conduzione dell'azienda agricola realizzati previa approvazione del Programma Aziendale ai sensi della normativa vigente entrano nel computo dei beni immobili aziendali e non possono mutare la destinazione d'uso agricola, come previsto dalla normativa regionale vigente.

2. I nuovi annessi agricoli di cui al presente articolo, dovranno avere caratteristiche di semplicità ed essere concepiti differenziandoli per il loro uso ed in relazione alla loro durata, dotandoli anche di una adeguata flessibilità; per magazzini, rimesse e simili si dovranno utilizzare preferibilmente materiali leggeri (legno) per il tamponamento dell'edificio oppure quelli tradizionali e adeguate tecniche e materiali per la struttura portante; le soluzioni proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere se necessario impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica. Il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica dovrà in ogni caso privilegiare l'edilizia eco-compatibile e favorire la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.

3. Nella progettazione delle cantine e di edifici destinati alla produzione agricola dovranno essere evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti; i piazzali di pertinenza dovranno essere strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando sui crinali e nelle aree di elevata intervisibilità la compatibilità con la

morfologia dei luoghi e privilegiando una localizzazione prossima a una idonea rete viaria esistente. Le cantine, laddove la morfologia del suolo lo consente, saranno di norma interrato almeno su tre lati.

4. Gli interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico e le sistemazioni pertinenziali si basano sulla dettagliata analisi effettuata in sede di P.A.P.M.A.A. e si ispirano ai miglioramenti individuati all'art. 94 dove compatibili. I miglioramenti sono finalizzati ad integrare dal punto di vista paesaggistico le nuove strutture con il contesto agricolo esistente e a valorizzare gli elementi di pregio censiti e rimuovendo situazioni di degrado.
5. Le infrastrutture e le opere accessorie necessari ed eventuali piazzali di carico e scarico devono essere limitati al massimo e realizzati impiegando materiali coerenti al contesto, essere dimensionati sulla base delle esigenze aziendali in riferimento ai flussi di transito dei mezzi. Negli interventi deve essere sempre privilegiato il recupero delle acque meteoriche al fine di destinare l'acqua agli scopi irrigui dell'azienda.

Art. 97 Ulteriori manufatti aziendali agricoli realizzabili senza P.A.P.M.A.A.

1. Per motivate ragioni di ordine agricolo produttivo all'imprenditore agricolo è consentita la realizzazione di manufatti aziendali che non necessitano di P.A.P.M.A.A., che non possono mutare la destinazione d'uso agricola e che non entrano nel computo del patrimonio edilizio dell'azienda. Tali manufatti, dove ammessi dai successivi artt. 98 e 99, possono essere realizzati a condizione che:
 - non esistano costruzioni utilizzabili allo stesso scopo e che eventuali consistenze incongrue esistenti vengano rimosse;
 - i terreni a cui si riferisce il dimensionamento dei manufatti siano detenuti in proprietà o con altro titolo che abilita agli interventi di miglioramento fondiario ed edilizi;
 - l'imprenditore agricolo abbia una Unità tecnico economica o una Unità produttiva ARTEA aperta nel Comune di Montevarchi (Unità Tecnico Economica ARTEA);
 - la superficie agricola coltivata riferita al dimensionamento del manufatto ricada prevalentemente nel Comune di Montevarchi
2. I manufatti aziendali agricoli realizzabili senza P.A.P.M.A.A. sono distinti come segue:
 - a) manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo non superiore a due anni, di cui al successivo art. 98, comma 2, semplicemente ancorati al suolo e senza opere murarie;
 - b) manufatti aziendali temporanei con le caratteristiche di cui al punto a) realizzati per un periodo superiore a due anni, di cui al successivo art. 98, comma 3;
 - c) manufatti aziendali non temporanei, che necessitano trasformazioni permanenti al suolo, di cui al successivo art. 99.
3. Per la presentazione dell'istanza l'imprenditore agricolo oltre a dimostrare la propria qualifica, il titolo di possesso del compendio, lo stato delle strutture e infrastrutture aziendali esistenti e di progetto, i requisiti definiti nel presente articolo, allega l'ultimo Piano delle coltivazioni validato e, se pertinente, la consistenza degli allevamenti come risultano dalla banca dati ARTEA e dall'anagrafe zootecnica (BDN).

Il progetto dei manufatti è accompagnato da un elaborato redatto da tecnico abilitato in materie agricole che verifichi l'assenza sul fondo di analoghi annessi e manufatti e individui eventuali strutture fatiscenti da smantellare, giustifichi le dimensioni del manufatto in base alle attività agricole aziendali e la scelta localizzativa.

Il progetto dei manufatti temporanei di durata superiore a due anni e dei manufatti non temporanei prevede la realizzazione di interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico commisurati all'entità dell'opera edilizia ed è corredato dal computo metrico per la loro realizzazione e manutenzione.
4. Con apposito regolamento l'Amministrazione Comunale disciplina gli impegni e le garanzie alla rimozione dei manufatti e alla realizzazione gli interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico. Lo stesso regolamento disciplina le modalità di accertamento di regolare esecuzione degli interventi di miglioramento ambientale.
5. Sulla base delle motivate esigenze produttive e compatibilmente con le limitazioni poste dal presente Piano Operativo è ammessa la realizzazione di più manufatti.
6. Sono compresi tra i manufatti aziendali per l'imprenditore agricolo anche quelli destinati all'allevamento di cavalli.

Art. 98 Manufatti aziendali temporanei

1. Alle aziende agricole è consentita la realizzazione di manufatti temporanei alle condizioni dettate dalle norme regionali.

2. I manufatti aziendali temporanei di durata non superiore a due anni (art. 70 c. 1 L.R. 65/2014 e art. 1 D.P.G.R. 63/2016) sono semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie e hanno spiccate caratteristiche di temporaneità. Non è consentita la realizzazione di manufatti per un periodo inferiore a due anni nelle aree di pertinenza delle Ville e degli edifici specialistici e nei resede degli insediamenti di matrice storica di pregio architettonico e/o di valore storico-documentale con disciplina di intervento t1 o t2.
3. I manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo superiore a due anni hanno le medesime caratteristiche costruttive di quelli descritti al precedente comma 2, ma possono essere mantenuti per la durata dell'attività e delle esigenze aziendali. Per assicurare un elevato livello di qualità paesaggistica, il Piano Operativo limita la realizzazione di questi manufatti e la condiziona alla realizzazione di interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico. All'interno delle aree di pertinenza delle ville, degli edifici specialistici e degli aggregati del PTCP tali manufatti sono consentiti a condizione che il centro aziendale ricada al loro interno, comunque osservando le condizioni di cui ai precedenti artt. 48 e 49.

Art. 99 Manufatti aziendali che necessitano di trasformazioni permanenti del suolo

1. I manufatti aziendali non temporanei che necessitano trasformazioni permanenti del suolo, di cui al punto c) del precedente art. 97, possono essere mantenuti per tutta a durata dell'attività dell'azienda agricola e delle sue esigenze.

Tra questi il PO distingue le seguenti tipologie:

- a) silos, vasche, serbatoi, invasi e bacini di accumulo (fontoni), concimaie e simili, che non determinano volume o superficie edificata o edificabile (SE); tali manufatti non possono essere realizzati nei resede degli insediamenti di matrice storica di pregio architettonico e/o di valore storico-documentale con disciplina di intervento t1, t2 o t3, mentre sono consentiti all'interno delle aree di pertinenza delle ville e degli edifici specialistici del PTCP solo se non diversamente collocabili;
 - b) manufatti costituiti da strutture prefabbricate e tettoie; tali manufatti non possono essere realizzati nell'ambito R1 e R2, nelle aree di pertinenza delle ville e degli edifici specialistici del PTCP e nei resede degli insediamenti di matrice storica di pregio architettonico e/o di valore storico-documentale con disciplina di intervento t1, t2 o t3.
2. Ai fini della tutela paesaggistica valgono le seguenti disposizioni:
 - i manufatti per il rimessaggio dovranno essere concepiti per un'adeguata reversibilità, con particolare attenzione per l'efficacia del ciclo produttivo, così da facilitare lo smontaggio, il recupero e il riciclaggio delle diverse parti, privilegiando l'impiego del legno - ove compatibile con la funzionalità del manufatto;
 - non è consentita con tale modalità la realizzazione di strutture a tunnel ancorate ad elementi prefabbricati o altro materiale pesante;
 - i manufatti prefabbricati, ancorché privi di fondazioni, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui non potranno avere Superficie Coperta superiore a 80 mq.;
 - i manufatti privi di copertura saranno realizzati con tecniche atte a mitigarne l'impatto e a consentirne la facile reversibilità o il recupero.
 3. Alla richiesta di rilascio del titolo abilitativo oltre alla documentazione prescritta dalla normativa vigente è allegato il progetto delle pertinenti opere di miglioramento o mitigazione da commisurare all'entità dell'intervento e al contesto paesaggistico.
 4. Salvo motivati casi è consentita la realizzazione di un solo manufatto per ogni azienda agricola. L'articolazione in più manufatti deve rispondere a specifiche esigenze funzionali e di inserimento nel contesto da esplicitare nella relazione tecnica.

Art. 100 Agriturismo e ospitalità in spazi aperti

1. Le attività agrituristiche possono essere svolte nel territorio comunale secondo le norme e prescrizioni vigenti, a condizione che non sia necessario realizzare nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo, ed infrastrutture con impatto paesaggistico.
2. Per l'esercizio delle attività agrituristiche il Piano Operativo non consente la realizzazione di nuovi volumi e vani tecnici fuori terra, di servizio o strutture coperte per le attività sportive, mentre previa realizzazione di interventi di

miglioramento ambientale e paesaggistico è ammessa esclusivamente la realizzazione di maneggi scoperti quali strutture sportive prive di copertura connesse alle attività agrituristiche aziendali.

3. L'ospitalità in spazi aperti (agricampeggio o agrisosta camper) è ammessa solo previa realizzazione di interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico da parte dell'operatore agrituristico e non è comunque ammessa nelle aree di pertinenza delle ville e degli aggregati del PTCP e nei resede degli insediamenti di matrice storica di pregio architettonico e/o di valore storico-documentale con disciplina di intervento t1 o t2.

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

- secondo quanto previsto dalla normativa vigente e con le limitazioni previste dall'art. 74 all'art. 80 per i diversi ambiti, l'agricampeggio potrà essere svolto in piazzole aventi una superficie massima di 80 mq. cad., delle quali lasciare libera una superficie scoperta pari almeno al 25%, occupate esclusivamente da mezzi di soggiorno quali tende aventi pareti copertura ed accessori in tela, prive di qualsiasi dotazione impiantistica quali servizi igienico-sanitari, cucina, ecc., con ancoraggi al suolo non di natura permanente;
- l'agrisosta camper può essere realizzata in presenza di un progetto complessivo di sistemazione dell'area, che risponda ai criteri insediativi di cui all'art. 106, sia garantita una facile accessibilità al sito e si privilegi la riconversione di piazzali e infrastrutture esistenti; la sosta camper o agrisosta camper, per un numero massimo di 5 piazzole, potrà essere svolta in piazzole aventi una superficie massima di 30 mq. cad., occupate esclusivamente da camper, aventi le dotazioni di cui al regolamento di D.P.G.R. 46/R/2004, fermo restando che in entrambe i casi, tutti gli apprestamenti allestiti dall'imprenditore agricolo dovranno essere rimossi, nel rispetto della normativa nazionale vigente, quando non più necessari allo svolgimento dell'attività di ospitalità in spazi aperti.

Non sono comunque consentiti allestimenti degli spazi per l'ospitalità all'aperto con mezzi di soggiorno, quali costruzioni prefabbricate, roulotte, case mobili dotate di meccanismi di rotazione in funzione, loro pertinenze, accessori, impianti e servizi.

Art. 101 Manufatti per l'agricoltura amatoriale

1. Fatte salve le indicazioni d'ambito degli artt. 74-80, l'installazione di manufatti destinati all'agricoltura amatoriale, esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, è consentita ai proprietari o detentori di fondi agricoli sprovvisti o insufficientemente dotati di annessi o manufatti; ove esista un altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti norme è consentito il suo ampliamento sino alle dimensioni massime ammesse; ove esso risulti incongruo con il contesto (baracche e simili), la realizzazione del nuovo manufatto è subordinata alla rimozione dei manufatti incongrui.
2. Alla realizzazione di manufatti amatoriali concorrono i soli terreni posseduti nel Comune di Montevarchi. Ai fini della determinazione della superficie agricola coltivata per il dimensionamento di tali manufatti concorrono tutti i terreni coltivati escluse le aree di resede.
3. La realizzazione dei manufatti amatoriali è consentita a condizione che:
 - i proprietari dei fondi non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati e i terreni non siano stati oggetto di trasferimenti parziali che determinano vincolo di inedificabilità decennale secondo quanto previsto dall'articolo 76 della L.R. 65/2014; sono fatti salvi i trasferimenti autorizzati con Programma Aziendale;
 - i terreni di riferimento siano costituiti da un unico corpo (viene considerato appezzamento unico anche il lotto attraversato da viabilità pubblica o di uso pubblico);
 - il richiedente sottoscriva un impegno alla realizzazione di interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico, come indicato al precedente art. 94, alla manutenzione del fondo e allo smantellamento di manufatti e annessi alla cessazione dell'attività.
4. La Superficie Coperta del manufatto realizzabile è definita con riferimento alla estensione della superficie agricola e al tipo di coltivazione esercitata (o superficie forestale nell'ambito R1):
 - tipo A - 9 mq. realizzabili con una superficie agricola coltivata destinata a orto, coltivazioni erbacee, coltivazioni arboree, esclusi gli oliveti, uguale o superiore a 500 mq., fino a 2.000 mq.;
 - tipo B - 15 mq. realizzabili con una superficie agricola coltivata a 2.000 a 10.000;

- tipo C – 25 mq. realizzabili con una superficie agricola coltivata da 10.000 a 30.000 mq.
Nei soli ambiti R1 ed R2 è consentita la realizzazione di manufatti amatoriali di tipo C per
 - l'olivicoltura (superficie superiore a 10.000 mq. di oliveto specializzato)
 - la castanicoltura (superficie superiore a 15.000 mq. di castagneto da frutto)
 - la selvicoltura (superficie boscata superiore a 50.000 mq.).

I manufatti di tipo B e C sono subordinati alla previa realizzazione degli interventi di miglioramento ambientale e all'asseveramento da parte di tecnico abilitato in materie agricole della superficie agricola coltivata.

5. Per ogni fondo è ammesso un solo manufatto. Possono insistere sullo stesso fondo e sono tra loro cumulabili manufatti per l'agricoltura amatoriale e per allevamenti amatoriali di cui al successivo art. 103 laddove siano presenti le superfici agricole necessarie per il dimensionamento di entrambe le fattispecie.
6. I manufatti dovranno avere i seguenti requisiti e caratteristiche:
 - unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e rettangolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione;
 - Altezza (HMax) non superiore a 2,50 ml. in gronda;
 - struttura e tamponamenti realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero di cattiva qualità e/o incongrui, come ad esempio le lamiere o lastre ondulate;
 - assenza di opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio, appoggiate su piano stabile; i manufatti di Superficie Coperta non superiore a 15 mq. saranno semplicemente appoggiati al suolo, con eventuale pavimentazione interna costituita da elementi accostati, privi di giunti stuccati o cementati;
 - assenza di dotazioni che consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo.
7. È vietata la formazione di piazzali e di recinzioni murarie, mentre sono consentite le recinzioni a protezione delle colture previste al successivo art. 107.

Art. 102 Manufatti amatoriali per i cavalli

1. L'installazione di manufatti amatoriali destinati al ricovero di cavalli detenuti da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli è consentita ai proprietari o detentori di fondi agricoli sprovvisti o insufficientemente dotati di annessi o manufatti utili allo scopo.
2. La realizzazione dei manufatti amatoriali per l'allevamento di cavalli è consentita a condizione che:
 - i proprietari dei fondi non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati e i terreni non provengano da frazionamenti e divisioni di aziende dotate di edifici agricoli avvenuti nei 10 anni precedenti alla richiesta, salvo trasferimenti autorizzati con Programma Aziendale;
 - i terreni in cui si localizzano i box e che ne consentono il dimensionamento ricadano interamente nel Comune di Montevarchi e siano costituiti da un unico corpo;
 - il richiedente sottoscriva un impegno alla realizzazione di interventi di miglioramento ambientale, come indicato, come indicato al precedente art. 94, al mantenimento dell'allevamento di cavalli, alla previa realizzazione di sistemazioni esterne e pertinenziali dell'allevamento, nonché alla rimozione del manufatto in caso di cessazione dell'attività o nel caso di trasferimento della proprietà di tutto o parte del fondo su cui insiste;
 - l'intervento non comporti la realizzazione di nuove infrastrutture per l'allenamento dei cavalli;
 - non vengano eliminate alberature di interesse storico;
 - il progetto comprenda le modalità di gestione e smaltimento degli effluenti.
3. Il manufatto è dimensionato in proporzione al numero dei cavalli e al terreno disponibile:
 - per un solo cavallo 15 mq. di superficie coperta con almeno 1.500 mq. di terreno agricolo;
 - per due o più cavalli, fino ad un massimo di quattro, 15 mq. di superficie coperta per ogni capo (fino ad un massimo di 60 mq.) con almeno 2.500 mq. di terreno agricolo per ogni capo.

Ove esista un altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti norme è consentito il suo ampliamento sino alle dimensioni massime ammesse; ove esso risulti incongruo con il contesto (baracche e simili), la realizzazione del nuovo manufatto è subordinata alla rimozione dei manufatti incongrui.
4. I manufatti dovranno avere i seguenti requisiti e caratteristiche:
 - strutture leggere e rimovibili in legno;
 - altezza massima in gronda di 3 ml.;

- pavimentazione, semplicemente appoggiata, con materiali atti a soddisfare le esigenze igieniche e facilmente disinfettabili, che consenta il deflusso delle acque di lavaggio e munita di griglie di scarico; i reflui dovranno essere raccolti in appositi pozzetti ed incanalati per il successivo trattamento nel rispetto delle normative vigenti in materia;
- assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo;
- rispetto della distanza minima dalle abitazioni di 40 ml. e compatibilità con le norme igienico sanitarie;
- copertura a pendenza singola o doppia e realizzata in legno, laterizio, rame o guaina ardesiata;
- eventuale sporto di gronda a copertura delle porte di accesso non superiore a 1 ml.;
- pareti esterne e infissi verniciati con impregnanti o con smalti di tonalità scure.

Art. 103 Manufatti per allevamenti amatoriali

1. L'installazione di manufatti per il ricovero di animali domestici (allevamenti amatoriali e animali d'affezione) è consentita ai soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, proprietari o detentori di fondi agricoli, esclusivamente sui fondi sprovvisti di annessi agricoli o che ne siano provvisti in misura minore rispetto alla quantità indicata al successivo comma 3. I manufatti per allevamenti amatoriali non sono comunque consentiti negli ambiti R6 ed R7.
2. La realizzazione dei manufatti per allevamenti amatoriali è consentita a condizione che:
 - i proprietari dei fondi non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati e i terreni non provengano da frazionamenti e divisioni di aziende dotate di edifici agricoli avvenuti nei 10 anni precedenti alla richiesta, salvo trasferimenti autorizzati con Programma Aziendale;
 - i terreni in cui si localizzano i manufatti e ne consentano il dimensionamento ricadano interamente nel Comune di Montevarchi e siano costituiti da un unico corpo;
 - il richiedente sottoscriva un impegno alla realizzazione di interventi di miglioramento ambientale, come indicati all'art. 94 delle presenti Norme, e allo smantellamento dei manufatti alla cessazione dell'attività.

La realizzazione dei manufatti per allevamenti amatoriali è subordinata alla verifica delle disponibilità della risorsa idrica.

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

tipo di allevamento	Superficie Fondiaria minima	Superficie Coperta massima
api	1.000 mq	10 mq
avicoli	3.000 mq	10 mq
conigli	3.000 mq	10 mq
ovini/capri	10.000 mq	20 mq

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

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

Possono insistere sullo stesso fondo e sono tra loro cumulabili i manufatti del presente articolo e quelli per l'agricoltura amatoriale, di cui al precedente art. 101, laddove siano presenti Superfici Fondiarie sufficienti al dimensionamento di entrambe le fattispecie.

5. I manufatti dovranno avere i seguenti requisiti e caratteristiche:
 - unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e rettangolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione;
 - Altezza (HMax) 2,20 ml. in gronda;
 - struttura e tamponamenti realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero di cattiva qualità e/o incongrui come ad esempio le lamiere e le lastre ondulate;
 - assenza di opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio, appoggiate su piano stabile;
 - assenza di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo;
 - rispetto della distanza minima di 40 ml. dai fabbricati ad uso residenziale e dai luoghi pubblici e compatibilità con le norme igienico sanitarie;

Tali manufatti devono essere pavimentati con materiale lavabile e dotato di idonee griglie di scarico per il loro lavaggio. Non sono consentiti gli allacciamenti alla fognatura pubblica; i reflui provenienti dalla detenzione di animali dovranno comunque essere smaltiti secondo le norme vigenti.

6. È vietata la formazione di piazzali e di recinzioni murarie, mentre sono consentite le recinzioni realizzate con le modalità definite al successivo art. 107.

Art. 104 Manufatti a supporto dell'attività venatoria

1. La realizzazione di strutture di ricovero dei cani per le attività venatorie è consentita solo ad associazioni di cacciatori aventi la sede nel Comune di Montevarchi e purché l'intervento non modifichi la morfologia dei luoghi e non comporti la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo.

Per tali manufatti valgono le seguenti disposizioni:

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

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

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

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

Sono ammesse recinzioni con altezza massima di 2 ml. realizzate con pali di castagno in rete metallica e schermature con siepi, filari e formazioni vegetali di specie tipiche di cui al precedente art. 53, differenziate e a sesto irregolare (siepe pluristratificata); non è ammessa la realizzazione di recinzioni in rete per superfici superiori a 5.000 mq.

Le distanze minime da osservare sono pari a:

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

L'associazione proponente dovrà sottoscrivere l'impegno a:

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

2. La realizzazione di manufatti a supporto dello svolgimento dell'attività venatoria è consentita alle squadre di caccia operanti nel Comune di Montevarchi ed iscritte nel registro della ATC competente per il territorio, purché l'intervento non modifichi la morfologia dei luoghi e non comporti la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo.

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

Per ogni squadra è consentito un solo manufatto, realizzato in legno e di Superficie Coperta non superiore a 100 mq. ed Altezza (HMax) non superiore a 3 ml.; non è ammessa la realizzazione di più manufatti anche se di superficie inferiore ma è consentita la realizzazione di una tettoia nella misura massima del 30% della SE del manufatto.

Le distanze minime da osservare sono pari a:

- 150 ml. da abitazioni e case sparse

- 300 ml. da centri abitati e strutture turistico ricettive esistenti, edifici di culto e di fruizione collettiva.

I manufatti non potranno essere alienati separatamente dal fondo su cui insistono e dovranno essere rimossi al cessare dell'iscrizione della squadra nel registro istituito presso l'ATC. Dovrà per questo essere presentata idonea polizza fidejussoria a garanzia delle opere di demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi antecedente alla realizzazione.

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

Tali manufatti, soggetti ad autorizzazione da parte della competente struttura regionale, sono consentiti a condizione che:

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

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

Art. 105 Manufatti per l'escursionismo

1. Lungo la rete escursionistica pubblica è consentita la realizzazione di manufatti per la sosta temporanea degli escursionisti, privi di qualsiasi dotazione che ne consenta l'uso abitativo, di Superficie Coperta massima pari a 12 mq., aperti almeno su un lato e posti a distanza minima di 6 km. l'uno dall'altro.
2. L'installazione dei manufatti è soggetta a stipula di apposita convenzione, qualora siano realizzati da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale.

Art. 106 Criteri insediativi dei nuovi edifici e manufatti rurali

1. Nella scelta della localizzazione dei nuovi edifici, annessi o manufatti, si dovrà valutare il corretto inserimento nel contesto paesaggistico e si dovranno in ogni caso rispettare i seguenti criteri e prescrizioni:
 - si dovranno collocare in prossimità della viabilità esistente o comunque in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili, fatti salvi i casi nei quali soluzioni diverse si dimostrino inequivocabilmente migliorative dal punto di vista paesaggistico ed ambientale e comunque esclusivamente nel caso di modesti tratti di raccordo alla viabilità principale, da realizzare con caratteri tipici della maglia podereale;
 - il progetto delle sistemazioni ambientali dovrà considerare un intorno significativo e specificare le caratteristiche, il disegno compositivo e i tipi di essenze autoctone o naturalizzate da impiegare a corredo, in modo da integrare, dal punto di vista paesaggistico, le nuove strutture con il paesaggio agricolo circostante;
 - si dovranno collocare nelle vicinanze di nuclei ed edifici esistenti, in una logica di accorpamento dei volumi e fabbricati che limiti e contenga le aree edificate, senza alterare quadri paesistici caratterizzati dall'assenza di costruito; andranno tuttavia salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico, lasciandoli liberi da nuovi interventi edilizi;
 - in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni prossime a nuclei esistenti o di incompatibilità con i complessi esistenti, in conseguenza del rispetto delle misure igienico-sanitarie e funzionali alle lavorazioni, dovranno essere privilegiati luoghi di basso impatto visivo od eventualmente adottate opportune forme di mitigazione visiva (ad esempio fasce verdi arboreo arbustive miste realizzate con specie autoctone) e dovrà

essere garantito comunque il rispetto della maglia territoriale e poderale e delle tradizioni insediative storicamente consolidate;

- nelle aree collinari si dovranno collocare in modo tale che le quote delle coperture non superino le quote al suolo di crinale o delle vette dei poggi e comunque mantenendo corretti rapporti con l'edificato esistente e il profilo degli insediamenti consolidati, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni con l'insediamento storico esistente; si dovrà quindi mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale conservando l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità degli insediamenti, sviluppati lungo la viabilità di crinale;
 - si dovranno sempre scegliere aree poco esposte, limitando la visibilità dei nuovi edifici dalle altre strade di interesse panoramico;
 - la loro localizzazione non dovrà implicare significativi movimenti di terra e si dovrà limitare quanto possibile sia gli sbancamenti che il riporto di terra per il livellamento dei piani;
 - si dovrà configurare l'insediamento ed il disegno della rete scolante in coerenza col sistema delle acque superficiali e sotterranee e in modo da ottimizzare le prestazioni in ordine alla difesa del suolo e al rischio idrogeologico.
2. I manufatti amatoriali devono contribuire al presidio del territorio rurale e gli interventi a loro relazionati devono essere orientati a mantenere o ad aumentare gli elementi qualificanti della rete ecologica e del paesaggio agrario tradizionale, in nessun caso potranno essere ridotte le siepi e arboreo arbustive e le formazioni ripariali che rappresentano elementi costitutivi della rete.
 3. La collocazione dei nuovi edifici, annessi o manufatti, la dotazione e la scelta delle aree di pertinenza, degli spazi di servizio, ecc. dovranno essere oggetto di uno studio di inserimento paesaggistico e ambientale d'insieme e di adeguate valutazioni di compatibilità dell'impatto visivo per evitare cesure incongrue e alterazioni significative delle visuali di valore panoramico. Tutti gli interventi dovranno comunque garantire la tutela delle caratteristiche specifiche del contesto rurale interessato e delle sistemazioni agrarie tradizionali.

Art. 107 Recinzioni dei fondi agricoli

1. Nel territorio rurale sono consentite le recinzioni dei fondi quali i terreni agricoli o forestali e comunque dei terreni che non costituiscono pertinenze degli edifici – le cui sistemazioni sono disciplinate all'art. 87 – esclusivamente qualora se ne dimostri l'indispensabilità per motivi riconducibili all'attività agricola, quali la protezione delle colture o della fauna allevata, oltre a quelle previste da normative sovraordinate per impianti tecnologici oppure per la regolamentazione dell'attività venatoria (come nel caso di aree per l'addestramento dei cani e fondi chiusi).
2. Sono ammesse esclusivamente recinzioni con rete metallica di altezza non superiore a 1,80 ml., anche interrata, ma sempre senza opere murarie, sostenuta da pali in legno, semplicemente infissi al suolo; un'altezza massima di 2,20 ml. potrà essere ammessa nel caso di terreno in forte pendio quando le aree da proteggere si trovino a valle della recinzione.
I recinti per cavalli possono essere realizzati in pali di legno; ulteriori recinzioni saranno ammesse solo per garantire la pubblica incolumità.
3. Sono altresì sempre consentite le recinzioni elettrificate antipredatori a difesa dell'allevamento.
4. Le recinzioni dovranno presentare alla base uno spazio per consentire il passaggio della piccola fauna.
5. Per il loro migliore inserimento paesaggistico, le recinzioni devono rispettare la topografia esistente e porsi quanto più possibile lungo segni di discontinuità presenti, sia colturali e vegetazionali, che morfologici (limiti di colture, strade, sistemazioni del terreno, fossi, balze, ciglionamenti). Esse non possono in alcun modo interrompere tratti di strade o percorsi pubblici o di uso pubblico né impedire o ostacolare l'accesso ai tracciati della viabilità di matrice storica e devono altresì prevedere varchi di accesso e passaggi gestiti (cancelletti, sbarre, *cattle grids* ecc.), in corrispondenza delle strade poderali e comunque a distanza non superiore a 150 ml.
6. Per ogni tipo di recinzione, quando consentito dalle presenti Norme, dovranno essere comunque garantite aperture adeguate all'accesso di mezzi di emergenza in caso di incendio o grave calamità naturale. Dovrà altresì essere comunque consentito l'uso pubblico della viabilità minore lungo la rete escursionistica.
7. Il progetto di realizzazione di opere di recinzione – ad eccezione di quelle qualificabili prive di rilevanza edilizia – dovrà essere accompagnato da una documentazione grafica e fotografica adeguata, tale da offrire una sufficiente informazione, oltre che della tipologia di recinzione, di tutte le barriere, cancelli, pavimentazioni ecc., in modo tale da potere valutare la loro compatibilità con l'intorno e la coerenza complessiva del progetto.

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

Titolo XI Quadro previsionale

Art. 108 Previsioni quinquennali del Piano Operativo

1. La disciplina delle trasformazioni degli assetti edilizi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ha valenza quinquennale. Essa comprende l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi e le opere pubbliche da realizzare su aree già nella disponibilità del Comune o di altre Pubbliche Amministrazioni.
2. Il dimensionamento delle previsioni quinquennali del Piano Operativo è stabilito con i seguenti criteri:
 - non vi concorrono gli interventi, ritenuti compatibili, che non comportano trasformazioni significative delle risorse, corrispondenti alle discipline d'intervento t1, t2, t3, t4, t5 e t6, compresi gli ampliamenti nel patrimonio edilizio esistente consentiti dalle discipline di intervento t5 e t6, così come i cambi di destinazione d'uso;
 - vi concorrono gli interventi di nuova edificazione di completamento e saturazione oppure di espansione e le riqualificazioni insediative (tramite sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica), per le quote di Superficie edificabile (o edificata) (SE) interessate da mutamento d'uso, da realizzarsi tramite piano attuativo o intervento diretto convenzionato, secondo la disciplina indicata al successivo Titolo XII.
3. Le previsioni quinquennali comprendono inoltre le quantità edificatorie residue previste dai Piani Attuativi e dagli Interventi Convenzionati vigenti e dagli altri interventi diretti in corso di realizzazione perimetrati nelle Tavole di progetto del PO e individuati dalla sigla PV:
 - PV1.01 (industriale e artigianale) · area di trasformazione La Gruccia 1 (AT P2); Permesso di Costruire convenzionato in data 11/01/2013;
 - PV1.02 (commerciale al dettaglio, media Struttura di Vendita) · area di trasformazione Podere Fossato (AT R2) subcomparto A, con area di perequazione PV4.01 (Ginestra); Piano Attuativo convenzionato in data 05/11/2015 con modifiche del 14/10/2021;
 - PV1.03 (residenziale) · lotto libero Via del Gelsomino (LL B31); Permesso di Costruire convenzionato in data 26/07/2022;
 - PV1.04 (residenziale) · area di trasformazione Le Case Romole (AT R8) subcomparto B; Piano Attuativo con atto d'obbligo del 09/11/2015;
 - PV1.05 (residenziale) · area di trasformazione Le Case Romole (AT R8) subcomparto C; Permesso di Costruire convenzionato in data 18/02/2019 con modifiche del 17/12/2020;
 - PV1.06 (direzionale e di servizio) · area di trasformazione Ex Pastificio (AR 35); Piano Attuativo convenzionato in data 24/05/2016 con modifiche del 27/10/2017;
 - PV2.01 (residenziale) · area di trasformazione a Levanella scambio (AR25); Piano Attuativo convenzionato in data 07/01/2009;
 - PV2.02 (residenziale) · area di trasformazione Val di Lago (AT R36); Piano Attuativo convenzionato in data 30/12/2008;
 - PV2.03 (industriale e artigianale) · area di trasformazione Via della Lama (AT P22); Permesso di Costruire convenzionato in data 17/10/2023;
 - PV2.04 (residenziale) · area di trasformazione Levanella cimitero (AT R18); Piano Attuativo convenzionato in data 05/11/2015;
 - PV2.05 (servizi) · area di trasformazione Attrezzature sportive di Levanella (AT S3) – realizzazione del nuovo polo scolastico d'infanzia a Levanella (progetto PNRR);
 - PV2.06 (residenziale) · area di trasformazione Levanella Centro storico (AR10); Piano Attuativo convenzionato in data 08/01/2009;
 - PV2.07 (residenziale) · area di trasformazione Levanella (AT R19) subcomparto A; Piano Attuativo convenzionato in data 20/01/2009;
 - PV2.08 (industriale e artigianale) · area di trasformazione Becorpi (AT P23); Permesso di Costruire convenzionato in data 10/10/2023;

- PV2.09 (industriale e artigianale) · area di trasformazione Buresta (AT P7) subcomparto B lotto 1; Permesso di Costruire convenzionato in data 17/12/2014;
- PV2.10 (industriale e artigianale) · area di trasformazione Buresta (AT P7) subcomparto F lotto 2; Permesso di Costruire convenzionato in data 24/01/2019;
- PV2.11 (industriale e artigianale) · area di trasformazione Buresta (AT P7) subcomparto B lotto 3; Permesso di Costruire convenzionato in data 16/01/2015;
- PV2.12 (servizi, opera di urbanizzazione secondaria – centro per lo stoccaggio e la cernita dei rifiuti differenziati per l'area del Valdarno Superiore –) · area di trasformazione Deposito (AT P9); Permesso di Costruire convenzionato in data 19/11/2012;
- PV3.01 (residenziale) · lotto libero ex Mattatoio Levane (LL B28); Permesso di Costruire convenzionato in data 25/07/2022;
- PV3.02 (servizi) · allargamento e consolidamento di via di Levane alta con realizzazione di un parcheggio pubblico a raso a servizio del nucleo storico (progetto PNRR);
- PV3.03 (residenziale) · area di trasformazione via della Costa 2 (AT R34); Piano Attuativo convenzionato in data 05/11/2015 con modifiche del 19/01/2021;
- PV4.02 (residenziale) · area di trasformazione Pestello chiesa (AT R11) subcomparto A; Permesso di Costruire convenzionato in data 18/02/2019;
- PV4.03 (residenziale) · Piano di Recupero Torre Ricasoli, approvato in data 27/11/2021 (presa d'atto della mancata presentazione di osservazioni pubblicata sul BURT n. 10 del 09/03/2022);
- PV4.04 (residenziale) · area di trasformazione a Mercatale (AT R25); Piano Attuativo convenzionato in data 20/01/2009.

Tali previsioni possono essere completate entro i relativi termini di efficacia. Per gli interventi PV1.01, PV2.11 e PV2.12, per i quali la cessione delle aree alla proprietà pubblica risulta già effettuata, è prevista la sottoscrizione di una nuova convenzione entro il quinquennio di efficacia del Piano Operativo.

4. Le previsioni quinquennali del Piano Operativo sono articolate per categorie funzionali secondo quanto previsto dalle tabelle di cui al comma 5 dell'art. 5 del D.P.G.R. n. 32/R/2017, e distinguendo le previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato (aree urbane) da quelle esterne (territorio rurale).

Nel PO il dimensionamento della categoria funzionale residenziale comprende quello degli esercizi commerciali di vicinato, che potranno occupare fino al 10% della Superficie edificabile (SE) prevista; tale disposizione trova applicazione ai soli fini del dimensionamento, ferma restando comunque, ai fini del concreto insediamento, la compatibilità con le destinazioni d'uso ammesse dal piano.

Le quantità derivanti da riuso nei "Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana" comprendono anche gli interventi convenzionati correlati al recupero del patrimonio edilizio esistente.

5. Le tabelle che seguono definiscono il dimensionamento delle previsioni quinquennali del PO per UTOE:

UTOE 1 Montevarchi	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione			Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	2.800	0	0	4.475		0	
industriale-artigianale	17.300	0	0	0	6.000	0	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	1.750	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di	300	0	0	0	0	0	0

UTOE 1 Montevarchi	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione			Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
servizio							
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
totale	20.400	0	0	6.225	6.000	0	0

UTOE 2 Levanella	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione			Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	2.796	630	0	2.654			
industriale-artigianale	5.000	0	0	0	37.000	0	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
totale	7.796	630	0	2.654	37.000	0	0

UTOE 3 Levane	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione			Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	4.538	0	0	812		0	
industriale-artigianale	6.700	1.846	0	0	6.000	0	0

UTOE 3 Levane	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione			Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
totale	11.238	1.846	0	812	6.000	0	0

UTOE 4	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione			Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	400	0	0	0		0	
industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
totale	400	0	0	0	0	0	0

UTOE 5	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione			Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	160	0	0	0		0	
industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0	0	0	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
totale	160	0	0	0	0	0	0

6. La tabelle che seguono definiscono il dimensionamento delle previsioni quinquennali del PO per l'intero territorio comunale:

territorio comunale	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione			Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	10.694	630	0	7.941		0	
industriale-artigianale	29.000	1.846	0	0	49.000	0	0
commerciale al dettaglio	0	0	0	1.750	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	300	0	0	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
totale	39.994	2.476	0	9.691	49.000	0	0

territorio comunale	Territorio urbanizzato			Territorio rurale			
				con Copianificazione			senza Copianificazione
	Nuova edificazione	Riuso	Totale (NE+R)	Nuova edificazione	Riuso	Totale (NE+R)	Nuova edificazione
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	11.324	7.941	19.265		0	0	
industriale-artigianale	30.846	0	30.846	49.000	0	49.000	0
commerciale al dettaglio	0	1.750	1.750	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	300	0	300	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
totale	42.470	9.691	52.161	49.000	0	49.000	0

Titolo XII Trasformazioni

Capo I Disposizioni generali per le trasformazioni

Art. 109 Disposizioni comuni

1. Gli interventi di trasformazione consistono nella realizzazione di complessi edilizi in aree libere oppure nella riconfigurazione funzionale e morfologica di aree urbane o extraurbane, assoggettati o meno a pianificazione urbanistica di dettaglio e nella realizzazione di nuovi tracciati di viabilità, infrastrutture e attrezzature.
2. Gli interventi sono identificati da una sigla e da un numero progressivo corrispondente a ciascuna UTOE e sono perimetrati ed indicati con tale codice nelle Tavole di progetto del PO. La sigla AT (ATC nel caso di interventi esterni al perimetro del territorio urbanizzato oggetto di copianificazione) identifica le trasformazioni che si attuano tramite interventi diretti, eventualmente soggetti a convenzione, o Piani Attuativi; la sigla AE identifica le aree soggette a vincolo espropriativo, mentre la sigla OP individua le opere pubbliche.
3. La disciplina specifica di ciascuna area, riportata nel presente Titolo, definisce:
 - destinazioni d'uso;
 - quantità massime edificabili, attraverso interventi di nuova edificazione o di demolizione e ricostruzione, e relativi parametri (Superficie edificabile o edificata, numero di piani fuori terra ed eventuale Altezza massima, Indice di Copertura);
 - eventuali potenzialità edificatorie aggiuntive derivanti da crediti edilizi maturati da previsioni del Regolamento Urbanistico previgente (individuate al successivo art. 111) o da trasferimento volumetrico disposto dal presente PO;
 - opere, aree e/o attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune;
 - vincoli e tutele;
 - specifici indirizzi e prescrizioni in relazione ai singoli contesti, anche per quanto attiene eventuali interventi di recupero compresi nel progetto, condizionamenti per l'attuazione, requisiti e prestazioni richiesti per garantire in particolare il corretto inserimento paesaggistico e la sostenibilità ambientale.

Nel caso di trasformazioni comprendenti la realizzazione di opere pubbliche, qualora fosse necessario per garantire l'interesse pubblico entro tempi stabiliti, l'Amministrazione Comunale potrà comunque procedere con intervento diretto all'attuazione anticipata di tali opere e provvederà a definire opere equivalenti a carico dell'intervento privato.

4. In sede di elaborazione dei progetti qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro cadano in prossimità, ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio, dette linee grafiche di perimetrazione possono essere portate a combaciare con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi la corrispondente rettifica non comporta variante al Piano Operativo.
5. Le Tavole di progetto del PO forniscono ove opportuno una rappresentazione sintetica delle regole per l'attuazione dei progetti, definite dalle presenti Norme, attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici e la loro disposizione reciproca ed orientano l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione.

Tali indicazioni grafiche hanno carattere di indirizzo per la definizione progettuale e – fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti dal Piano Operativo – possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di progettazione al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini. In particolare:

- per la viabilità sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre sono indicativi il dimensionamento in sezione, il percorso e le modalità di intersezione;
- per i percorsi pedonali e/o ciclopedonali sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre è indicativo il tracciato;
- per gli spazi pedonali, per i parcheggi (aree di sosta a raso dei veicoli, pubblici e/ privati), per il verde (giardini, spazi di gioco, verde di ambientazione e di mitigazione, anche di proprietà privata ma comunque sistemate a verde, libere da edifici e manufatti) e per i servizi la precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative delle regole definite nella disciplina specifica delle presenti Norme.

6. Nel caso di contrasto con le previsioni quinquennali del Piano Operativo, fino all'attuazione degli interventi previsti dallo stesso, su edifici, complessi edilizi e spazi aperti sono consentiti solo ed esclusivamente gli interventi sempre ammessi dalla legge sul patrimonio edilizio esistente, di cui al precedente art. 21; non sono inoltre ammessi il cambio di destinazione d'uso e la suddivisione delle unità immobiliari.

Art. 110 Condizioni alle trasformazioni

1. Fermo restando quanto previsto in relazione alle aree di trasformazione delle UTOE, di cui ai successivi Capi, sono in ogni caso prescritte:
 - la verifica della capacità di carico della rete di collettamento e depurazione con eventuale conseguente potenziamento del sistema di trattamento e smaltimento dei reflui;
 - la verifica della capacità della rete dell'acquedotto con eventuali conseguenti interventi di rinnovo della stessa.
2. I nuovi tracciati viari, così come la riconfigurazione di quelli esistenti, fermo restando il rispetto delle normative sovraordinate vigenti, dovranno essere progettati in modo da garantire adeguate prestazioni per ciascuna delle componenti di traffico ammesse; in tutti i casi essi dovranno essere caratterizzati da una carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia ed intersezioni a raso.

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

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

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

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

4. Le trasformazioni che possano comportare un incremento dei flussi di traffico, e/o, comunque, di emissioni inquinanti e/o acustiche, quali possono essere quelli relativi a nuove attività produttive superiori a 1.500 mq. e a interventi per l'insediamento medie e grandi superfici di vendita, sono subordinate alla verifica degli effetti che tale incremento può comportare sul sistema aria, nonché all'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere e compensare i livelli di inquinamento atmosferico e acustico, quali la messa in opera od il perfezionamento dei dispositivi di abbattimento delle emissioni, di isolamento acustico degli edifici e simili.

Per tali trasformazioni i progetti devono essere corredati di idonei elaborati volti alla verifica dell'impatto prodotto da emissioni di inquinanti in atmosfera ed acustiche - con il rispetto dei Requisiti Acustici degli Edifici previsti dalle normative nazionali - e all'individuazione di eventuali misure di mitigazione. Laddove l'intervento induca incremento di traffico, preveda adeguamento della viabilità o realizzazione di viabilità, deve essere valutato il contributo del progetto, piano attuativo o intervento convenzionato che sia, al sistema di mobilità entro cui si colloca, in termini di una migliore organizzazione del traffico e di collegamento fra trasporto pubblico e spostamenti su mezzo privato, nonché di articolazione multifunzionale del sistema della mobilità anche tramite la creazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interconnessi con gli altri sistemi di spostamento, quando risultino funzionali ad integrare quelli esistenti.

Art. 111 Potenzialità edificatorie derivanti da crediti edilizi maturati con il Regolamento Urbanistico previgente

1. Le potenzialità edificatorie derivanti da crediti edilizi maturati con il RU previgente possono essere attuate esclusivamente nelle aree di trasformazione espressamente individuate dai successivi articoli delle presenti Norme, senza indicazione di comparti di perequazione obbligatori.
2. Tali potenzialità sono così definite, a seguito degli accordi stipulati con i proprietari delle aree del Parco dei Cappuccini ricadenti nel Piano Integrato Urbano di Sviluppo Sostenibile PIUSS predisposto dall'Amministrazione:
 - area PQC5 · 1.041 mq. di SE a destinazione residenziale;
 - area PQP3 · 148 mq. di SE a destinazione residenziale.

Capo II Interventi pubblici

Art. 112 Aree soggette a vincolo espropriativo

1. Le aree soggette a vincolo espropriativo, descritte ai seguenti commi, sono perimetrare nelle Tavole di progetto del PO ed individuate dalla sigla AE con un numero progressivo per ciascuna UTOE. L'approvazione del Piano Operativo ha per esse valore di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.
2. Le regole per l'attuazione delle opere definite dalle presenti Norme sono, dove necessario, sinteticamente rappresentate nelle Tavole di progetto del PO attraverso indicazioni grafiche che hanno carattere di indirizzo e – fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti dal Piano Operativo – possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di progettazione al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini.
3. Nel caso di infrastrutture lineari e interventi sulle intersezioni stradali dovranno essere adottate soluzioni atte a consentire o migliorare la permeabilità ecologica e ridurre il disturbo alla fauna, quali sottopassi faunistici e fasce arboreo-arbustive di corredo (Linee guida ISPRA – Frammentazione del territorio da infrastrutture lineari).
4. Nuova rotatoria in via Chiantigiana (AE4.01)
Il progetto prevede la realizzazione di una nuova rotatoria all'intersezione tra via Chiantigiana, via dell'Ossaia, via Maestri del lavoro, via San Lorenzo.
Area di Intervento (ST): 2.625 mq.; riferimenti catastali: foglio 6, particelle 244 e 1769 (in parte).
Vincoli e tutele:
fascia di rispetto ferroviario ai sensi del D.P.R. n. 753/1980.

Art. 113 Opere pubbliche

1. Le opere di interesse pubblico previste su aree di proprietà pubblica sono indicate nelle Tavole di progetto del PO con apposita perimetrazione e sigla OP con un numero progressivo per ciascuna UTOE.
2. Le regole per l'attuazione delle opere definite dalle presenti Norme sono, dove necessario, sinteticamente rappresentate nelle Tavole di progetto del PO attraverso indicazioni grafiche che hanno carattere di indirizzo e – fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti dal Piano Operativo – possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di progettazione al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini.
Le opere potranno essere realizzate in più fasi e/o stralci funzionali.
3. Fermo restando quanto prescritto nelle discipline generali (Parte I delle presenti Norme), con particolare riferimento alle norme per il contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e alle disposizioni per parcheggi pubblici e verde pubblico, nei progetti devono essere rispettate, quando applicabili, le condizioni alle trasformazioni di cui al precedente art. 110.
Nel caso di infrastrutture lineari e interventi sulle intersezioni stradali dovranno essere adottate soluzioni atte a consentire o migliorare la permeabilità ecologica e ridurre il disturbo alla fauna, quali sottopassi faunistici e fasce arboreo-arbustive di corredo (Linee guida ISPRA – Frammentazione del territorio da infrastrutture lineari).
4. Nuovo impianto sportivo polifunzionale a Levane (OP3.01)
Il progetto prevede la realizzazione di una palestra, a completamento del polo sportivo di Levane, con spazi pedonali e di parcheggio a raso a supporto della struttura, con accesso da via della Resistenza.
Area di Intervento (ST): 5.525 mq.
Vincoli e tutele: –

Art. 114 Disposizioni per la programmazione degli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche

1. Obiettivo della programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nelle strutture di uso pubblico, negli spazi comuni urbani e nelle infrastrutture per la mobilità è la realizzazione di ambienti compatibili con le esigenze del maggior numero possibile di utenti, privilegiando comunque soluzioni progettuali inclusive rispetto alle soluzioni speciali cioè a quelle dedicate ad uno specifico profilo di utenza.
2. Gli interventi dovranno in primo luogo garantire le seguenti prestazioni:
 - per i percorsi e gli spazi pedonali / la continuità planimetrica, i collegamenti tra percorsi paralleli, ad esempio separati dalla carreggiata stradale o adiacenti per mezzo di attraversamenti pedonali complanari o, in

alternativa, opportunamente raccordati, l'allargamento dei percorsi e lo spostamento e/o modifica di ogni manufatto in elevazione presente sugli spazi pedonali al fine di garantire la larghezza minima di transito, l'eliminazione di ogni discontinuità altimetrica, la predisposizione di piano di calpestio e di illuminazione adeguati, la segnalazione del passaggio a zone carrabili o non pavimentate;

- per il superamento dei dislivelli / l'eliminazione di dislivelli ed ostacoli, anche con l'impiego di rampe mobili, l'individuabilità, la predisposizione di piano di calpestio e di illuminazione adeguati;
 - per ambienti ed arredi interni / l'individuabilità degli spazi dedicati alle diverse funzioni e/o attività, l'eliminazione di ostacoli e di spigoli vivi, la predisposizione di piano di calpestio e di illuminazione adeguati, l'installazione di infissi e apparecchiature appropriati, la disponibilità di punti informativi e di spazi di attesa adeguati;
 - per le attrezzature esterne (cestini portarifiuti, cassonetti, sedute, giochi, cassette postali, ...) / l'individuabilità, l'installazione di elementi ed apparecchiature appropriati per numero, collocazione e caratteristiche;
 - per i locali igienici / l'individuabilità, la predisposizione di piano di calpestio e di illuminazione adeguati, l'installazione di infissi, sanitari, arredi e apparecchiature appropriati;
 - per i posti auto riservati / l'individuazione di un corretto numero di stalli di dimensioni appropriate, la predisposizione di segnaletica, la sicurezza degli spazi di manovra ed il collegamento adeguato con i percorsi pedonali;
 - per le fermate del trasporto pubblico / l'individuabilità, la presenza di informazioni adeguate, la predisposizione di arredi appropriati (pensiline, panchine).
3. Gli interventi da attuare sono specificamente individuati e definiti dal Piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche (P.E.B.A.).
- In considerazione della rilevanza per l'identità dei luoghi e l'interesse collettivo, sono comunque da considerare prioritari:
- gli interventi nei luoghi che rappresentano le più rilevanti criticità in tema di accessibilità, fruibilità e sicurezza nel caso degli edifici e delle attrezzature pubbliche con più alta frequenza d'uso, cioè le sedi dei servizi amministrativi, dei servizi sanitari e dei servizi per l'istruzione di base, agendo in particolare per adeguare le modalità di accesso e di superamento dei dislivelli ed i locali igienici;
 - gli interventi nelle aree, nei tratti o nei punti che interrompono la continuità dei percorsi urbani accessibili e/o che presentano le più rilevanti criticità in tema di fruibilità e sicurezza nel caso degli spazi scoperti urbani.
4. Nella realizzazione di tutti gli interventi di iniziativa pubblica riguardanti le strutture esistenti dove si svolgono funzioni pubbliche (edifici, attrezzature) e gli spazi aperti urbani esistenti – ad eccezione di manutenzioni e interventi d'urgenza –, anche se attivati con finalità diverse da quelle di abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, si dovrà comunque fare riferimento alle prestazioni riportate al precedente comma 2, fatte salve documentate impossibilità tecniche.
5. Per quanto riguarda gli interventi di iniziativa privata il Comune potrà applicare incentivi economici mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria in misura crescente a seconda dei livelli dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti.

Capo III *Trasformazioni nella UTOE 1*

Art. 115 *Ridefinizione del margine urbano e completamento residenziale a La Gruccia (AT1.01)*

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale a completamento del tessuto edificato esistente con integrazione delle dotazioni pubbliche.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 3.135 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima: 400 mq.
 - numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 25%
 - opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 150 mq. (minimo 6 posti auto);

- realizzazione e cessione della viabilità a servizio del nuovo insediamento con prolungamento di via G. Pintor (circa 55 ml.);
 - cessione di area da destinare a verde pubblico per almeno 1.000 mq.
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
4. Vincoli e tutele: -
5. Disposizioni specifiche:
L'area da destinare a verde pubblico dovrà essere localizzata in continuità con la fascia di connessione ecologica lungo il Canale Battagli.

Art. 116 Ampliamento di un complesso direzionale in via G. Natta (AT1.02)

1. Il progetto prevede la realizzazione dell'ampliamento di un complesso direzionale attraverso la sopraelevazione dell'edificio esistente.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 1.780 mq.
Superficie edificabile (SE) massima in aggiunta all'esistente: 300 mq.
numero piani fuori terra massimo: 1 (in aggiunta all'esistente) Indice di Copertura massimo: -
opere ed attrezzature pubbliche:
- potenziamento delle dotazioni di parcheggi pubblici lungo via Natta, attrezzando le aree di proprietà pubblica con stalli a pettine o a spina di pesce nel tratto prospettante il complesso oggetto dell'intervento (circa 40 ml.).
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
4. Vincoli e tutele: -
5. Disposizioni specifiche:
Il parcheggio a raso privato dovrà essere sistemato con pavimentazione semipermeabile e dotato di alberature.

Art. 117 Ampliamento della zona produttiva in via E. Ferrari, via A. Fleming, via Fratelli Alinari (AT1.03)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento con destinazione industriale e artigianale in ampliamento alla zona produttiva tra via Ferrari, via Fleming e via Fratelli Alinari, a valle del Canale Battagli.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 18.240 mq.
Superficie edificabile (SE) massima: 5.000 mq.
numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 50%
opere ed attrezzature pubbliche:
- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 2.000 mq. (minimo 80 posti auto).
3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.
4. Vincoli e tutele:
fascia di rispetto elettrodotti alta tensione.
5. Disposizioni specifiche:
Lungo il Canale Battagli dovrà essere mantenuta una fascia verde di profondità non inferiore a 15 ml., con sistemazioni arboree e arbustive finalizzate al potenziamento della connessione ecologica.
Gli spazi di parcheggio dovranno essere equipaggiati con alberature per l'ombreggiamento e di ambientazione.

Art. 118 Ampliamento della zona produttiva in via Fratelli Alinari, via E. Majorana, via M. Curie (AT1.04)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento con destinazione industriale e artigianale in ampliamento alla zona produttiva tra via L. Pasteur e via Fratelli Alinari, a monte del Canale Battagli.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 18.210 mq.
Superficie edificabile (SE) massima: 7.000 mq.
numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 50%
opere ed attrezzature pubbliche:
- realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 800 mq.;
- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 1.200 mq. (minimo 48 posti auto);

- realizzazione e cessione della viabilità carrabile di servizio all'area, collegando via E. Majorana con via M. Curie (circa 130 ml.).

3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.

4. Vincoli e tutele: -

5. Disposizioni specifiche:

Lungo il Canale Battagli dovrà essere mantenuta una fascia verde di profondità non inferiore a 15 ml., con sistemazioni arboree e arbustive finalizzate al potenziamento della connessione ecologica.

Gli spazi di parcheggio dovranno essere equipaggiati con alberature per l'ombreggiamento e di ambientazione.

Art. 119 Ampliamento della zona produttiva in via A. Fleming, via Fratelli Alinari (AT1.05)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento con destinazione industriale e artigianale in ampliamento alla zona produttiva tra via Fleming e via Fratelli Alinari, a valle del Canale Battagli.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 6.420 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 2.300 mq.

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 50%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 700 mq. (minimo 28 posti auto).

3. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato.

4. Vincoli e tutele: -

5. Disposizioni specifiche:

Lungo il Canale Battagli dovrà essere mantenuta una fascia verde di profondità non inferiore a 15 ml., con sistemazioni arboree e arbustive finalizzate al potenziamento della connessione ecologica.

Gli spazi di parcheggio dovranno essere equipaggiati con alberature per l'ombreggiamento e di ambientazione.

Art. 120 Ampliamento della zona produttiva in via Fratelli Alinari (AT1.06)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento con destinazione industriale e artigianale in ampliamento alla zona produttiva di via Fratelli Alinari, a monte del Canale Battagli.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 8.440 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 3.000 mq.

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 50%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 900 mq. (minimo 36 posti auto).

3. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato.

4. Vincoli e tutele: -

5. Disposizioni specifiche:

Lungo il Canale Battagli dovrà essere mantenuta una fascia verde di profondità non inferiore a 35 ml., con sistemazioni arboree e arbustive finalizzate al potenziamento della connessione ecologica.

Gli spazi di parcheggio dovranno essere equipaggiati con alberature per l'ombreggiamento e di ambientazione.

Art. 121 Riqualificazione in via M. Soldani (AT1.07)

1. Il progetto prevede la demolizione di un fabbricato in dismissione (originariamente utilizzato come deposito carburanti) e la nuova edificazione con destinazione residenziale, a completamento del tessuto urbano esistente.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 3.010 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 600 mq.

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 25%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 600 mq.;
- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 200 mq. (minimo 8 posti auto).

3. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato.

4. Vincoli e tutele: –

5. Disposizioni specifiche:

Il parcheggio pubblico è previsto su via Soldani.

Il verde pubblico sarà posto in continuità con il percorso pedonale che collega via Soldani con viale Cavour.

Art. 122 Riquilificazione ex CIR (AT1.08)

1. Il progetto prevede la valorizzazione della parte del complesso dell'ex Cappellificio Rossi, poi Cappellifici Italiani Riuniti (CIR), attualmente dismessa, che comprende edifici di significativo interesse architettonico e che rappresenta un elemento importante dell'identità storica di Montevarchi.

Sono da ritenersi compatibili le destinazioni per attività direzionali e di servizio, oltre a spazi, attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico; sono ammesse, quale integrazione alla/e destinazione/i principale/i, le attività di somministrazione alimenti e bevande (per una quota non superiore al 25% della SE totale); la residenza è consentita per una quota non superiore al 50%.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 7.425 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: SE esistente

numero piani fuori terra massimo: non definito)

Indice di Copertura massimo: (non definito)

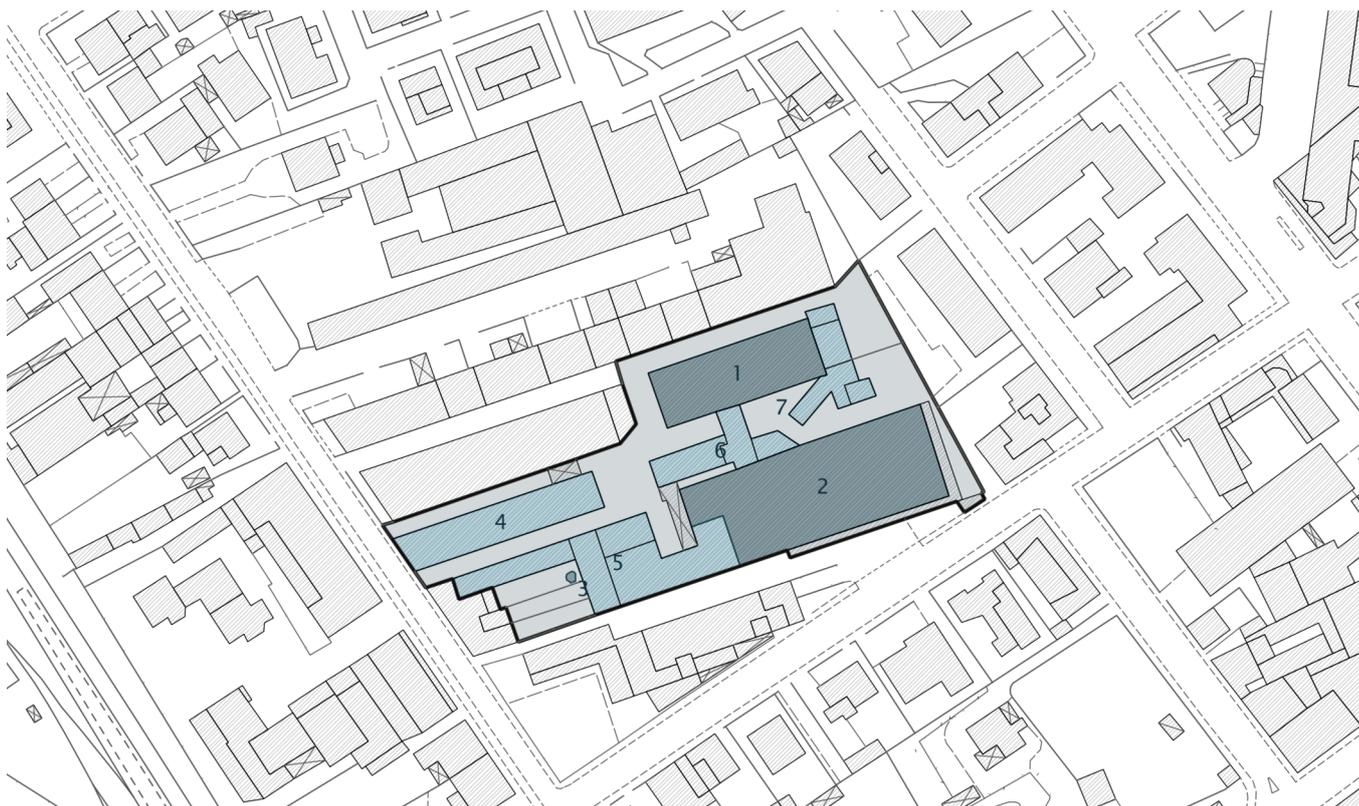
opere ed attrezzature pubbliche:

- dotazioni pubbliche, anche fuori comparto, che saranno stabilite dalla convenzione, che individuerà anche modalità e termini di fruizione pubblica di spazi di interesse collettivo.

3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.

4. Vincoli e tutele: –

5. Disposizioni specifiche:



Le discipline di intervento per gli edifici esistenti saranno definite in dettaglio nella pianificazione attuativa prevedendo in ogni caso la conservazione dei fabbricati di maggiore interesse storico-documentale (identificati con 1 e 2 nello schema precedente) e della ciminiera (3) quale elemento di valore identitario; per gli altri edifici e manufatti (4, 5, 6 e 7) è consentito il recupero, anche con accorpamento e riconfigurazione dei volumi, oltre alla demolizione – anche parziale –, con l'obiettivo di incrementare gli spazi aperti e ripristinare superfici permeabili e/o semipermeabili. L'impianto dovrà comunque privilegiare il mantenimento delle geometrie e degli orientamenti che caratterizzano il complesso esistente.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 11.855 mq.

- Superficie edificabile (SE) massima: 1.200 mq.

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 20%

opere ed attrezzature pubbliche:

o realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 800 mq.;

o realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 400 mq. (minimo 16 posti auto) e cessione di ulteriore area da destinare a parcheggio pubblico per almeno 1.040 mq;

- Superficie edificabile (SE) massima con trasferimento di capacità edificatoria da crediti edilizi (art. 111 delle presenti NTA): 2.400 mq.

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

o realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 1.450 mq.;

o realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 750 mq. (minimo 30 posti auto) e cessione di ulteriore area da destinare a parcheggio pubblico per almeno 690 mq;

(nel caso di trasferimento di capacità edificatoria inferiore alla SE massima consentita le dotazioni pubbliche richieste saranno calcolate proporzionalmente, fermo restando la cessione dell'intera area destinata a parcheggio, lungo via Marconi).

3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.

4. Vincoli e tutele: -

5. Disposizioni specifiche:

Il parcheggio pubblico è previsto nell'area lungo via Marconi in precedenza adibita a impianto di distribuzione carburanti (oggetto di bonifica in corso di esecuzione).

Il verde pubblico sarà localizzato lungo il Canale Battagli, in continuità con il giardino esistente a ovest.

Art. 127 Riquilificazione in via G. Marconi, via R. Felici, località Tre case (AT1.13)

1. Il progetto prevede la demolizione di un fabbricato produttivo dismesso e la nuova edificazione con destinazione residenziale, a completamento del tessuto urbano esistente, con contestuale ridisegno delle aree di pertinenza finalizzato all'eventuale futura realizzazione del collegamento stradale tra via G. Marconi e via A. Pacinotti (con modifica del sottopasso ferroviario).

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 2.625 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 550 mq.

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione del marciapiede nel tratto di via Marconi compreso nell'area di intervento (circa 65 ml.);

- cessione del tracciato a ovest e sistemazione come percorso pedonale nel tratto a monte;

- cessione di una fascia lungo via R. Felici, finalizzata all'eventuale futura modifica della viabilità pubblica, per una profondità non inferiore a 12 ml. (superficie di circa 700 mq.).

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele:

fascia di rispetto ferroviario ai sensi del D.P.R. n. 753/1980.

5. Disposizioni specifiche: -

Art. 128 Ampliamento della zona produttiva di Montevarchi nord (ATC1.01)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento con destinazione industriale e artigianale in ampliamento alla zona produttiva mista di Montevarchi nord.

L'area di intervento, posta nel territorio rurale, è stata oggetto di Conferenza di Copianificazione in data 13/02/2023; la previsione di intervento è stata riformulata in base ai rilievi della Conferenza.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 21.065 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 6.000 mq.

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 50%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 1.000 mq.;
- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 1.200 mq. (minimo 48 posti auto);
- cessione di ulteriore area da destinare a verde pubblico per almeno 2.000 mq.;
- realizzazione e cessione della viabilità carrabile di servizio all'area.

3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.

4. Vincoli e tutele:

fascia di rispetto elettrodotti alta tensione.

5. Disposizioni specifiche:

L'area a verde pubblico sarà collocata lungo via E. Ferrari, in continuità con gli spazi aperti pubblici esistenti.

Gli spazi di parcheggio dovranno essere equipaggiati con alberature per l'ombreggiamento e di ambientazione.

I margini dovranno essere sistemati con impianti vegetazionali di filtro e ambientazione con piantumazioni coerenti al contesto rurale circostante.

Capo IV Trasformazioni nella UTOE 2

Art. 129 Ridefinizione del margine urbano e completamento residenziale a Levanella Villanuzza (AT2.01)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale a completamento del tessuto edificato esistente con integrazione delle dotazioni pubbliche e trasferimento volumetrico dall'area AT4.03 (Villaggio ATER) di cui al successivo art. 146.

L'intervento si propone anche come azione per favorire l'accesso alla casa in particolare attraverso l'offerta di alloggi a canone sostenibile anche con possibilità di riscatto.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 39.725 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 5.450 mq. (SE per trasferimento volumetrico stimata in 2.654 mq.); una quota non inferiore al 15% dovrà essere destinata a edilizia residenziale con finalità sociali, nelle forme e con i requisiti di accesso che saranno definiti in dettaglio dalla convenzione

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 3.100 mq., con percorso pedonale di collegamento a via di Villanuzza;
- cessione di ulteriore area da destinare a verde pubblico per almeno 5.000 mq.;
- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 1.750 mq. (minimo 70 posti auto);
- realizzazione e cessione della viabilità carrabile di servizio all'area.

L'area di trasformazione inoltre concorre alla realizzazione della cassa d'espansione in località Villanuzza, in misura pari a a 20,488%, secondo quanto disciplinato nella Convenzione Rep. n. 51907, Racc. n. 23625 del 20/01/2009, Rogito Notaio R. Pisapia.

3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.

4. Vincoli e tutele:

area di pertinenza dell'aggregato di Levanella (tessuto urbano non alterato, valore architettonico e paesistico medio secondo la classificazione del PTCP).

Dalla ricognizione del PIT-PPR l'area risulta in parte interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (boschi).

L'area ricade in parte nella Unità Topografica 10 (UT 10) alla quale è attribuito un potenziale rischio archeologico di grado 3 (aree con attestazione bibliografica di rinvenimento precedente e/o attestazione d'archivio collocabile in modo generico all'interno di un areale definito).

5. Disposizioni specifiche:

- realizzazione e cessione della viabilità carrabile di servizio all'area; adeguamento del tratto stradale esistente a nord e dell'intersezione su via di Camminlungo; realizzazione di una nuova intersezione su via del Pateresso.

L'area di trasformazione inoltre concorre alla realizzazione della cassa d'espansione in località Villanuzza, in misura pari a a 19,949%, secondo quanto disciplinato nella Convenzione Rep. n. 51907, Racc. n. 23625 del 20/01/2009, Rogito Notaio R. Pisapia.

3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.

4. Vincoli e tutele:

fascia di rispetto e tutela assoluta corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico (art. 96 R.D. 523/1904).

5. Disposizioni specifiche:

L'accesso principale all'area è previsto da via di Camminlungo, a nord, in località Podere Cantone, adeguando il tracciato esistente; un secondo accesso è previsto su via del Pateresso, con una soluzione che assicuri la tutela del complesso di antica formazione posto all'angolo con via delle Padulette.

Gli spazi di parcheggio dovranno essere equipaggiati con alberature per l'ombreggiamento e di ambientazione.

I margini dovranno essere sistemati con impianti vegetazionali di filtro e ambientazione con piantumazioni coerenti al contesto rurale circostante.

La fascia lungo il Canale Battagli sarà destinata a verde pubblico, con sistemazioni finalizzate a potenziare la connessione ecologica del corso d'acqua.

Art. 133 Nuovo insediamento produttivo in località Padulette (ATC2.02)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento con destinazione industriale e artigianale a nord-est di Levanella.

L'area di intervento, posta nel territorio rurale, è stata oggetto di Conferenza di Copianificazione, che ha espresso parere favorevole in data 17/03/2020.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 39.920 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 12.000 mq.

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 50%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 2.000 mq.;
- cessione di ulteriore area da destinare a verde pubblico per almeno 3.000 mq.;
- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 2.000 mq. (minimo 80 posti auto);
- realizzazione e cessione della viabilità carrabile di servizio all'area; realizzazione di una nuova intersezione su via della Lama.

L'area di trasformazione inoltre concorre alla realizzazione della cassa d'espansione in località Villanuzza, in misura pari a a 10,051%, secondo quanto disciplinato nella Convenzione Rep. n. 51907, Racc. n. 23625 del 20/01/2009, Rogito Notaio R. Pisapia.

3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.

4. Vincoli e tutele:

zona di rispetto dei pozzi e delle sorgenti (D.lgs. 152/2006).

5. Disposizioni specifiche:

L'assetto della viabilità interna, con unico accesso da via delle Lame, dovrà escludere l'utilizzo di via delle Padulette per l'accessibilità carrabile al nuovo insediamento produttivo; è consentito il collegamento con la viabilità esistente per dotare di un accesso carrabile alternativo il piccolo aggregato di matrice storica delle Padulette (a est) e gli edifici residenziali a ovest. L'intervento dovrà in ogni caso comprendere la realizzazione di uno spazio di manovra a servizio del tratto ovest di via delle Padulette - tratto esterno all'area ATC2.02 - necessario per l'inversione di marcia.

Gli spazi di parcheggio dovranno essere equipaggiati con alberature per l'ombreggiamento e di ambientazione.

I margini dovranno essere sistemati con impianti vegetazionali di filtro e ambientazione con piantumazioni coerenti al contesto rurale circostante.

Il verde pubblico sarà localizzato nella fascia lungo il Canale Battagli, con sistemazioni finalizzate a potenziare la connessione ecologica del corso d'acqua, e dovrà essere collegato pedonalmente a via delle Padulette (tratto ovest).

(nel caso di trasferimento di capacità edificatoria inferiore alla SE massima consentita le dotazioni pubbliche richieste saranno calcolate proporzionalmente).

3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.

4. Vincoli e tutele: –

5. Disposizioni specifiche:

Per il nuovo insediamento saranno da privilegiare tipologie a bassa densità e caratteri di unitarietà, in continuità con l'edificazione recente lungo via Capitini e via Neruda, valorizzando la visuale verso il fronte collinare oltre l'Arno e lo sfondo del Pratomagno.

Art. 140 Completamento residenziale in via della Resistenza, via della Meloria a Levane (AT3.07)

1. Il progetto prevede la nuova edificazione di un lotto a completamento del tessuto urbano esistente.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 1.905 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 150 mq.

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 25%

opere ed attrezzature pubbliche:

- cessione dell'area destinata a cassa di espansione lungo via della Resistenza per almeno 700 mq.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele: –

Art. 141 Ridefinizione del margine urbano, completamento residenziale e riqualificazione a Levane (AT3.08)

1. Il progetto si articola in più interventi tra loro correlati:

- riqualificazione dell'area interna all'isolato delimitato da via Leona, via Aretina, via Fornaci vecchie, via XIV luglio, via di Bucine con la demolizione di un fabbricato produttivo dismesso e la realizzazione di nuovi spazi pubblici a servizio dell'area centrale di Levane;

- realizzazione di un nuovo insediamento residenziale in via Siena a completamento del tessuto edificato esistente con integrazione delle dotazioni pubbliche nella fascia lungo il corso del torrente Ambra;

- nuova edificazione di un lotto a completamento del tessuto urbano esistente in via Perugia.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 21.815 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 2.100 mq. (812 mq. da demolizione di volumi esistenti)

(agli immobili di proprietà pubblica compresi nel perimetro di intervento (area dell'ex depuratore) non sono attribuite quote della potenzialità edificatoria assegnata)

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 2.000 mq. (minimo 80 posti auto) sul retro di via Leona nell'area attualmente occupata dal fabbricato produttivo da demolire, con accesso da via XIV luglio;

- realizzazione di un collegamento pedonale tra il parcheggio pubblico e via Leona, attraverso un passaggio al piano terra dell'edificio pubblico comunale, della riorganizzazione dei locali e dell'integrazione degli locali tramite ampliamento per una Superficie Utile pari a quella ridotta con l'inserimento del percorso pedonale interno;

- sistemazione delle aree di verde pubblico poste sul retro di via Leona con collegamento pedonale a via XIV luglio e via Fornaci vecchie;

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 500 mq. (minimo 20 posti auto) in via Siena e parte in via Perugia, con sistemazione degli spazi di sosta esistenti;

- cessione dell'area lungo l'Ambra da destinare a verde pubblico per almeno 4.500 mq., a integrazione delle aree di proprietà pubblica che comprendono l'ex depuratore;

- realizzazione delle opere necessarie alla fruizione dell'area dell'ex depuratore come verde pubblico, con completa rimozione delle strutture e degli impianti esistenti.

3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.

4. Vincoli e tutele:

fascia di rispetto e tutela assoluta corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico (art. 96 R.D. 523/1904).

5. Disposizioni specifiche:

Per il nuovo insediamento in via Siena saranno da privilegiare tipologie a bassa densità, valorizzando la visuale verso il Pratomagno e il collegamento con l'ambito fluviale dell'Ambra.

In via Leona la realizzazione del sottopasso comporterà la conseguente riorganizzazione dei locali e l'ampliamento dell'edificio pubblico comunale al piano terra e/o sopraelevando i volumi esistenti a un solo livello (l'ampliamento potrà essere realizzato in aderenza al nuovo parcheggio pubblico).

Art. 142 Completamento residenziale con trasferimento volumetrico in via Siena a Levane (AT3.09)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale a completamento del tessuto edificato esistente con integrazione delle dotazioni pubbliche.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 5.780 mq.

- Superficie edificabile (SE) massima: 600 mq.

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 20%

opere ed attrezzature pubbliche:

o realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 450 mq.;

o realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 250 mq. (minimo 10 posti auto);

- Superficie edificabile (SE) massima con trasferimento di capacità edificatoria da crediti edilizi (art. 111 delle presenti NTA): 1.200 mq.

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

o realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 750 mq.;

o realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 350 mq. (minimo 14 posti auto);

(nel caso di trasferimento di capacità edificatoria inferiore alla SE massima consentita le dotazioni pubbliche richieste saranno calcolate proporzionalmente).

3. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato.

4. Vincoli e tutele: -

5. Disposizioni specifiche:

Per il nuovo insediamento in via Siena saranno da privilegiare tipologie a bassa densità, valorizzando la visuale verso il Pratomagno.

Art. 143 Ampliamento della zona produttiva di Levane est (ATC3.01)

1. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento con destinazione industriale e artigianale in ampliamento alla zona produttiva est di Levane.

L'area di intervento, posta nel territorio rurale, è stata oggetto di Conferenza di Copianificazione in data 13/02/2023; la previsione di intervento è stata riformulata in base ai rilievi della Conferenza.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 21.150 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 6.000 mq.

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 50%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione del prolungamento di via dello Zodiaco (circa 35 ml.) oltre il piazzale del Planetario, riducendo l'area verde pubblica esistente;

- realizzazione e cessione di verde pubblico per almeno 1.000 mq.;

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 1.200 mq. (minimo 48 posti auto).

3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.

4. Vincoli e tutele: -

5. Disposizioni specifiche:

Gli spazi di parcheggio dovranno essere equipaggiati con alberature per l'ombreggiamento e di ambientazione.

I margini dovranno essere sistemati con impianti vegetazionali di filtro e ambientazione con piantumazioni coerenti al contesto rurale circostante.

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 50 mq. (minimo 2 posti auto), da localizzare all'esterno dell'area di intervento, in posizione agevolmente accessibile.

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele: -

5. Disposizioni specifiche:

Per l'intervento è consentita l'edificazione in aderenza al fabbricato esistente a nord.

I nuovi volumi dovranno garantire la minima interferenza con le visuali verso il nucleo antico di Moncioni.

Art. 148 Completamento residenziale in via di Moncioni sud (AT5.02)

1. Il progetto prevede la nuova edificazione di un lotto intercluso nel tessuto urbano recente della frazione di Moncioni.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 1.105 mq.

Superficie edificabile (SE) massima: 90 mq.

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 20%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 100 mq. (minimo 4 posti auto).

3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele: -

5. Disposizioni specifiche:

Il parcheggio pubblico sarà collocato lungo la via di Moncioni, in adiacenza all'accesso carrabile al fabbricato esistente immediatamente a nord, dove sarà localizzato anche l'accesso carrabile al nuovo edificio. La realizzazione degli spazi di sosta comporterà la modifica del profilo del terreno lungo la strada, con la possibilità di inserimento di un muro di contenimento di altezza non superiore a 1 ml., con materiali e modalità costruttive tradizionali.

I nuovi volumi dovranno garantire la minima interferenza con le visuali verso il nucleo antico di Moncioni.